



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Blekersveld, te Overveen
Gemeente Bloemendaal

Definitief

colofon

projectnaam
Blekersveld, te Overveen

datum
19 december 2024

projectnummer
P07005

opdrachtgever
Gemeente Bloemendaal

BRO
projectleider
KTj

projectteam
KTj

bron kaft
BRO

review
JRi

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding		5	5	Milieu- en omgevingsaspecten		18	5.11	Luchtkwaliteit		27		
	1.1	Aanleiding	5		5.1	Activiteiten en milieuzonering	18		5.11.1	Toetsingskader	27		
	1.2	Projectgebied	5			5.1.1	Toetsingskader		18	5.11.2	Toetsing	28	
	1.3	Juridisch-planologisch kader	5			5.1.2	Toetsing		18	5.11.3	Conclusie	29	
		1.3.1	Vigerend (tijdelijk) Omgevingsplan Bloemendaal		5		5.1.3		Conclusie	19			
		1.3.2	Strijdigheden		5	5.2	Akoestiek (spoor)wegverkeer		19	5.12	Milieueffectrapportage	29	
	1.4	Procedure	6			5.2.1	Toetsingskader		19	5.12.1	Toetsingskader	29	
		1.4.1	Het proces t.a.v. de te doorlopen procedure		6		5.2.2		Toetsing	20	5.12.2	Toetsing	29
		1.4.2	Planologische borging middels BOPA-procedure		6		5.2.3		Conclusie	21	5.12.3	Conclusie	29
		1.4.3	Procedure insteek Woontoren te Overveen		7	5.3	Archeologie		21	5.13	Natuur en landschap	29	
	1.4.4	BOPA-procedure	7		5.3.1	Toetsingskader	21	5.13.1	Natura 2000-gebieden	29			
	1.5	Leeswijzer	7		5.3.2	Toetsing	21	5.13.2	NNN-gebieden	30			
2	Bestaande situatie		8										
					5.4	Bezonning	22		5.13.3	Soortenbescherming	30		
						5.4.1	Toetsingskader	22	5.13.4	Conclusie	31		
						5.4.2	Toetsing	22	5.14	Omgevingsveiligheid	31		
						5.4.3	Conclusie	23	5.14.1	Toetsingskader	31		
	3	Beoogde situatie		9									
		3.1	Het planvoornemen	9	5.5	Bodem	23		5.14.2	Toetsing	31		
		3.2	Programma	9		5.5.1	Toetsingskader	23		5.14.3	Conclusie	32	
		3.3	Ruimtelijke spelregels	10		5.5.2	Toetsing	23	5.15	Trilling	32		
		3.4	Beeldkwaliteit	10		5.5.3	Conclusie	24	5.15.1	Toetsingskader	32		
				5.6	Cultuurhistorie	24		5.15.2	Toetsing	32			
					5.6.1	Toetsingskader	24	5.15.3	Conclusie	32			
					5.6.2	Toetsing	24	5.16	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	32			
					5.6.3	Conclusie	25	5.16.1	Toetsingskader	32			
				5.7	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	25		5.16.2	Toetsing Parkeren Auto	33			
4	Beleidskader		12										
	4.1	Rijksbeleid	12		5.7.1	Toetsingskader	25		5.16.3	Toetsing verkeer	33		
		4.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12		5.7.2	Toetsing	25		5.16.4	Conclusie	34	
		4.1.2	Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder duurzame verstedelijking	12		5.7.3	Conclusie	25	5.17	Waterbelangen	34		
	4.2	Provinciaal beleid	13	5.8	Elektromagnetische straling	25		5.17.1	Toetsingskader	34			
		4.2.1	Omgevingsvisie Noord-Holland	13		5.8.1	Toetsingskader	25	5.17.2	Toetsing	35		
		4.2.2	Omgevingsverordening NH2022	14		5.8.2	Toetsing	26	5.17.3	Conclusie	36		
	4.3	Gemeentelijk beleid	15		5.8.3	Conclusie	26	5.18	Windhinder	36			
		4.3.1	Omgevingsvisie 'Bloemendaal van A tot Z' fase 1	15	5.9	Geur agrarisch	26	5.18.1	Toetsingskader	36			
		4.3.2	Structuurvisie 'Kroon op de Regio'	15		5.9.1	Toetsingskader	26	5.18.2	Toetsing	36		
	4.3.3	Woonvisie 2023-2026	17		5.9.2	Toetsing	26	5.18.3	Conclusie	37			
				5.9.3	Conclusie	27							
				5.10	Gezondheid	27							

6

Financiële en maatschappelijke
verantwoording

38

6.1

Economische uitvoerbaarheid

38

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

38

6.2.1

Participatie

38

6.2.2

Vooroverleg

38

6.2.3

Zienswijze, beroep en hoger beroep

38

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 2: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 3: Bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Archeologisch vooronderzoek
- Bijlage 6: Archeologisch advies
- Bijlage 7: Archeologisch proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 8: Bezonningsstudie
- Bijlage 9: Bodemonderzoek
- Bijlage 10: Saneringsplan
- Bijlage 11: Evaluatie sanering
- Bijlage 12: M.e.r.-aanmeldnotitie
- Bijlage 13: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 14: Stikstofdepositieberekeningen
- Bijlage 15: Ecologische beoordeling stikstof
- Bijlage 16: Vervolgonderzoek marterachtigen PM
- Bijlage 17: Omgevingsveiligheid
- Bijlage 18: Verkeersonderzoek
- Bijlage 19: Watertoets
- Bijlage 20: Windhinderonderzoek
- Bijlage 21: Risicoanalyse nadeelcompensatie
- Bijlage 22: Verslag participatie juli 2024

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Bloemendaal is voornemens over te gaan tot de realisatie van maximaal 120 sociale huurwoningen ter plaatse van het Blekersveld te Overveen in de vorm van een woontoren. Met het planvoornemen wordt tevens voorzien in de bijbehorende parkeervoorzieningen die benodigd zijn voor het te realiseren programma. De locatie is al langer in beeld voor woningbouw. Op 30 juni 2020 besloot de gemeenteraad van Bloemendaal om Blekersveld aan te wijzen als locatie voor permanente woningbouw. Er zijn verschillende plannen voorgesteld maar tot realisatie is het niet gekomen.

Tegelijkertijd is toen besloten dat er een bestemmingsplanprocedure gestart zou worden om 80 sociale huurwoningen op deze locatie



Figuur 1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Overveen 2013' plangebied aangeduid middels rode pin.

mogelijk te maken. Ook in de Woonvisie is de bouw van tachtig woningen opgenomen. Nadat de knoop werd doorgehakt dat er in de tussentijd geen tijdelijke woningbouw zou komen, heeft de raad een motie aangenomen om deze procedure weer stop te laten zetten. Er is vervolgens een ontwikkelvisie voor Blekersveld opgesteld en deze is de basis voor de voorliggende uitwerking.

De kaders uit de ontwikkelvisie en daarmee de beoogde ontwikkeling wijken echter af van het vigerend bestemmingsplan 'Overveen 2013', onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan Bloemendaal. Het is niet toegestaan woningen te realiseren binnen de vigerende bestemming 'Groen'. Om beoogd initiatief mogelijk te maken dient er te worden afgeweken van het vigerend juridisch-planologisch kader.



Figuur 2: Beoogde projectlocatie aangeduid middels licht blauwe omlijning.

1.2 Projectgebied

De voorgenomen projectlocatie is gelegen in Overveen, behorend tot de gemeente Bloemendaal. De projectlocatie ligt tussen de kernen Overveen en Bloemendaal, aan de provinciale weg N208. Op circa 250 meter ten oosten van de projectlocatie ligt Haarlem. Het projectgebied is gesitueerd binnen de kadastrale percelen sectie E, nummers 2039 en 2047. De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1 en 2.

1.3 Juridisch-planologisch kader

1.3.1 Vigerend (tijdelijk) Omgevingsplan Bloemendaal

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Bloemendaal is ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Overveen 2013'. Aan de hand van het vigerend bestemmingsplan rust op de projectlocatie de bestemming 'Groen' en gedeeltelijk 'Water'. De projectlocatie beschikt daarnaast over de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Op de projectlocatie rust tevens het paraplubestemmingsplan 'parkeren Bloemendaal', onherroepelijk vastgesteld op 17 december 2020.

1.3.2 Strijdigheden

In navolgende tekst wordt de ontwikkeling getoetst aan de regels die gelden voor de in paragraaf 1.3.1 beschreven bestemmingen en wordt uiteengezet op welke punten het voorgenomen planinitiatief strijdig is met de vigerende bestemmingsplannen welk onderdeel zijn van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Bloemendaal.

Bestemmingsplan 'Overveen 2013'

Voorgenomen projectlocatie beschikt over de bestemming 'Groen' (artikel 9) en 'Water' (artikel 19).

Artikel 9 – Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

- b. bermen en beplanting;
- c. fiets-, voet- en ruiterspaden;
- d. een openbare speeltuin, ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';
- e. een bergbezinkbassin, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - bergbezinkbassin';
- f. een sportveld met bijbehorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'sportveld';
- g. een nutsvoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';

met daarbij behorende:

- h. speelvoorzieningen;
- i. voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. dagrecreatieve voorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen.

Conclusie

Aan de hand van de vigerende bestemming 'Groen' is het realiseren van woningen functioneel niet toegestaan. Het planvoornemen is in strijd met het bestemmingsplan 'Overveen 2013'.

Artikel 19 – Water

De voor ' Water ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. duinrellen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. de ontwikkeling en het behoud van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. een brug, ter plaatse van de aanduiding 'brug';

met daarbij behorende:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;

- b. bruggen, stuwen, steigers, dammen en/of duikers;
- c. kades, oevers en groenvoorzieningen.

Conclusie

Aan de hand van de vigerende bestemming 'Water' is het realiseren van woningen functioneel niet toegestaan. Tevens dient er rekening gehouden te worden met eventueel te realiseren parkeervoorzieningen, dit is tevens niet toegestaan binnen deze bestemming. Mocht het planvoornemen binnen deze bestemming iets willen realiseren is het planvoornemen in strijd met het bestemmingsplan 'Overveen 2013'.

Paraplubestemmingsplan Parkeren Bloemendaal

Voorgenomen projectlocatie is gelegen binnen het paraplubestemmingsplan Parkeren Bloemendaal. Voorgenomen ontwikkeling dient te voorzien in parkeervoorzieningen conform de vigerende beleidsnotitie parkeernormen gemeente Bloemendaal 2019.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling zal moeten voorzien in de parkeerbehoefte behorend bij het te realiseren programma aan de hand van de normen gesteld in het vigerend parkeerbeleid of dient middels motivering hiervan af te wijken.

1.4 Procedure

In de voorgaande paragraaf is uiteengezet waar en hoe het planvoornemen in strijd is met het vigerend (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente Bloemendaal. Om beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het huidig juridisch-planologisch regime. Voor de realisatie van de woontoren zal juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden via de BOPA procedure (zie par. 1.4.3).

1.4.1 Het proces t.a.v. de te doorlopen procedure

Op 11 november 2021 nam de gemeenteraad van Bloemendaal het besluit om het ontwerpbestemmingsplan Blekersveld ter inzage te leggen.

Nadat het plan voor Blekersveld was gewijzigd, besloot de gemeenteraad vervolgens op 14 maart 2024 dit bestemmingsplan te weigeren vast te stellen. De reden hiervoor is onder andere geweest het opstellen van de nieuwe ontwikkelvisie Blekersveld, waarin een alternatieve invulling is voorgesteld welke beter aansloot op de mede ambities en doelstellingen, wat betreft volkshuisvestingsbeleid. Zo bieden de nieuwe kaders uit de ontwikkelvisie ruimte om maximaal 120 sociale huurwoningen te realiseren (in plaats van 80).

1.4.2 Planologische borging middels BOPA-procedure

Een BOPA is een eenmalige toestemming om een activiteit uit te voeren en kan alleen worden verleend als het (bouw)plan voldoende concreet en afgebakend is.

Het bevoegd gezag – in dit geval het college van B&W van Bloemendaal – mag een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)). Het bevoegd gezag beoordeelt of de BOPA voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderdeel hiervan is het toetsen van de BOPA aan het geldende beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Als de ontwikkeling afwijkt van het beleid maar toch wenselijk is, kan het bevoegd gezag de BOPA ook verlenen. Er is een goede motivering van het besluit in afwijking van het beleid nodig.

Het idee van de wetgever is dat in beginsel een BOPA in een keer wordt aangevraagd voor het gehele project, oftewel alles wordt juridische planologisch mogelijk gemaakt met die ene BOPA. De wetgever heeft echter ook in artikel 12.27a van het Bkl voorzien in de mogelijkheid om in de overgangsfase van het omgevingsplan vergunningverlening voor locatieontwikkelingen te faseren. Er kan tot 1 januari 2032 gebruik worden

gemaakt van deze mogelijkheid. Het is – met andere woorden – mogelijk om een omgevingsvergunning voor een BOPA gefaseerd aan te vragen.¹

1.4.3 Procedure insteek Woontoren te Overveen

Het mogelijk maken van de beoogde woontoren te Overveen wordt mogelijk gemaakt door twee opvolgende BOPA's. Voor de realisatie van het planvoornemen wordt dus gebruik gemaakt van het geen opgenomen in artikel 12.27a van het Bkl.

BOPA 1

Voorliggend document voorziet in de ruimtelijke motivering voor BOPA 2 ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van max. 120 sociale huurwoningen. Voorliggende BOPA wordt aangevraagd op basis van het beeldkwaliteitsplan, inclusief ingekaderde flexibiliteit voor het bouwen van de beoogde functies. In voorliggend document (BOPA 1 motivering) wordt dan ook gesproken over de 'bebouwingscontour'. De beoogde gebouwen dienen binnen deze contour te worden gerealiseerd.

Een BOPA kan enkel worden verleend als het plan voldoende concreet is afgebakend en als er is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In voorliggende motivering dienen de volgende aspecten te zijn opgenomen:

- Ruimtelijke spelregels, met daarin opgenomen;
 - Inrichtingsplan terrein met ingekaderde flexibiliteit;
 - Bebouwingscontour met daarin aangeven waarbinnen het gebouw wordt gesitueerd;
 - Situeren parkeervoorzieningen;
Positie en ontsluiting van de te realiseren parkeerplaatsen (indien nodig/optioneel, middels ruimte reservering);
 - Waterbergingsoplossing op hoofdlijnen;

- Ontsluitingswijze terrein en ontsluitingspunt voor de verschillende modaliteiten;
- Massastudie van de te realiseren bouwblokken (bouwhoogtes en grootte van het volume), o.a. een 3D massaschets/compositie gebouw;
- Beelkwaliteitskader;
- Het te realiseren programma (woningen, ondersteunende voorzieningen indien beoogd) denk aan m² BVO's;
- Berekening parkeerbalans en gepaard gaande verkeersgeneratie van het planinitiatief;
- Geluidsmaatregelen en de daarvan ruimtelijke impact;
- Onderbouwing van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (EFTAL).

BOPA 2

In een later stadium wordt er een tweede aanvraag ingediend met daarin de aspecten waarvoor nog geen toestemming is verleend in de eerste BOPA. In deze tweede BOPA hoeft geen nieuwe afweging gemaakt te worden van het planologische basisbesluit. In de tweede BOPA dient een concreet bouw- en inrichtingsplan te worden opgenomen. Hierbij wordt een concrete invulling van het terrein en een concreet DO-Bouwplan van het gebouw aangevraagd. In de tweede BOPA worden concrete keuzes gemaakt wat betreft de waterbergingsoplossing, architectonische uitwerking, parkeeroplossing en concrete akoestische maatregelen.

In de tweede aanvraag moet ook voldoende vast te stellen zijn dat aan de kaders van het in BOPA 1 opgenomen beeldkwaliteitsregels wordt voldaan. Ook kan er in BOPA 2 toestemming worden gevraagd voor de technische bouwactiviteit, maar zoals aangegeven kan deze ook nog later worden aangevraagd. Deze keuze is nog niet gemaakt.

1.4.4 BOPA-procedure

Voor een BOPA geldt in beginsel de reguliere (en kortere) voorbereidingsprocedure. Echter is door de gemeente aangegeven dat voor BOPA 1 een uitgebreide procedure van toepassing is gezien de omvang en gevoeligheid van het project. Voorliggend document voorziet in de benodigde ruimtelijke motivering van BOPA 1 procedure.

Voor BOPA 2 wordt ingestoken op een reguliere voorbereidingsprocedure. De beslistermijn voor deze korte procedure is normaliter acht weken en het is mogelijk om deze beslistermijn met zes weken te verlengen (door de gemeente).

1.5 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke motivering bestaat uit verschillende onderdelen. Hoofdstuk 1 bevat een beschrijving van de aanleiding tot het opstellen van de motivering, een aanduiding van het projectgebied en het vigerende juridisch-planologische kader. Hoofdstuk 2 bevat een projectbeschrijving, waarbij wordt ingegaan op de huidige situatie ter plaatse van het projectgebied en de beoogde ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan relevant rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een toetsing aan de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hierbij wordt per omgevingsaspect het toetsingskader geschetst. In het laatste hoofdstuk wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken.

De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij deze ruimtelijke motivering gevoegd.

¹ Met artikel 12.27a van het Bkl kan een vergelijkbaar resultaat worden bereikt als met artikel 2.10, eerste lid, onder c, laatste zinsdeel van de Wabo.

2 Bestaande situatie

De voorgenomen projectlocatie ‘Het Blekersveld’ is gelegen in Overveen, behorend tot de gemeente Bloemendaal. De projectlocatie ligt tussen de kernen Overveen en Bloemendaal, aan de provinciale weg N208. Op circa 250 meter ten oosten van de projectlocatie ligt Haarlem. Het projectgebied is gesitueerd binnen de kadastrale percelen sectie E, nummers 2039 en 2047.

Ligging van Blekersveld

Langs de Westelijke Randweg ligt een groene wigvormige ruimte, het Blekersveld. Het Blekersveld ligt langs de landschappelijke rand van het drop waar het gevarieerde dorps beeld heel herkenbaar is. De plek ligt langs de rand van Overveen en vormt ruimtelijk de noordgrens van Overveen aan het open landschap. Aan de westkant wordt de projectlocatie begrensd door achtertuinen van het buurtje Blekersveld en aan de oostkant door een sloot en het geluidsscherm langs de Westelijke Randweg. In ongeveer 5 minuten fietsen bereikt men de dorpscentra en stations van zowel Overveen als Bloemendaal. Ook het centrum van Haarlem is dichtbij.

De afgelopen tientallen jaren zijn de straat Blekerveld en grotere gebouwen zoals het politiekantoor, Oldenhove en Overduin toegevoegd. Dat gebied is een overgangszone tussen het landschap en het dorp. Dat landschap is een halfopen gebied met volkstuinten en weilanden dat doorsneden wordt door sloten en houtsingels. Aan de oostkant van het Blekersveld ligt de Westelijke Randweg. Deze verdeelt Overveen in twee gebieden en leidt automobilisten van noord naar zuid langs Haarlem. De bebouwing langs de weg is grotendeels langgerekt en relatief laag. Op verschillende plekken wordt de rand doorbroken door hoogbouw wat de scherpe rand tussen het landschap en de stad accentueert. De verschillende torens en woongebouwen zijn meestal tussen de 10 en 15 lagen hoog.



Figuur 3: Huidige situatie beoogde projectlocatie te Blekersveld, gemeente Bloemendaal.

3 Beoogde situatie

3.1 Het planvoornemen

De gemeente Bloemendaal wil graag goede woonruimte voor haar inwoners en streeft ernaar de woningvoorraad te verruimen. Op 30 juni 2020 besloot de gemeenteraad van Bloemendaal om Blekersveld aan te wijzen als locatie voor permanente woningbouw. Tegelijkertijd is toen besloten dat er een bestemmingsplanprocedure gestart zou worden om 80 sociale huurwoningen op deze locatie mogelijk te maken. In de Woonvisie van de gemeente is het realiseren van deze woningen op het Blekersveld meegenomen. Echter is er toen voor gekozen dat er in de tussentijd geen tijdelijke woningbouw zou komen. Hierdoor heeft de raad een motie aangenomen om deze procedure weer stop te laten zetten. Met het vaststellen van de Ontwikkelvisie Blekersveld (d.d. 14 maart 2024) is een nieuwe ruimtelijke procedure gestart die past binnen de nieuwe omgevingswet voor de realisatie van maximaal 120 sociale huurwoningen op het Blekersveld. Voorliggende motivering is onderdeel van deze ruimtelijke procedure.

Ambitie

Overveen is een dorpskern in beweging, met veel voorzieningen zoals basisscholen, horeca en een winkelcentrum. Het huidige woningaanbod voorziet in relatief veel woningen voor gezinnen. De bouw van max. 120 sociale huurwoningen op Blekersveld is daarbij een mooie verrijking voor de kern Overveen. De gemeente Bloemendaal en woningcorporatie Brederode Wonen hebben de intentie uitgesproken om op deze plek woningen te realiseren, modern gevormde levensloopbestendige appartementen die aan jong en oud verhuurd kunnen worden.

Ruimtelijke ambitie

Het projectgebied is eigendom van de gemeente Bloemendaal en staat in de structuurvisie genoemd als zoekgebied voor woningbouw. In de vastgestelde Woonvisie (2023-2026) zijn op Blekersveld 80 woningen

geprogrammeerd, echter wilt de gemeente nu inzetten op maximaal 120 woningen. Daarnaast moet het gaan om sociale huurwoningen van overwegend 40 - 60 m² in één gebouw.

De ontwikkeling moet aansluiten op de structuur en de naastgelegen buurt. In een dorp als Overveen is er sociale binding en landschappelijke binding. Buren kennen elkaar, helpen elkaar en komen graag in het landschap. Dat is ook te zien in de architectuur. De overgang van het dorp naar het landschap is geleidelijk en zacht. De woningen zijn ‘familie’ van elkaar: ze zijn niet hetzelfde maar horen bij elkaar. De een staat wat verder van de weg, de ander een beetje scheef. Ook de hoogten kennen subtiele verschillen. Het landschap is de drager van dat dorpse karakter.

Op Blekersveld moet een ruimtelijke kwaliteit ontstaan die daar bij past. Een gebouw dat niet de aandacht naar zichzelf trekt maar rekening houdt met de dorpse omgeving. Het moet dan ook ten dienste staan van het dorp zodat de dorpse gezelligheid ook op deze plek ontstaat. Daar horen drie grote opgaven bij:

1. Leefkwaliteit voor bewoners en omwonenden.

Er is een ‘menselijke maat’ nodig. Een hoog gebouw zonder levendige plint kan zorgen voor een ongure en afstandelijke plek. Dat past niet bij de dorpse omgeving. Daarnaast moet er ruimte zijn voor ontmoeting, zowel binnen als buiten. In een hoog gebouw komen bewoners elkaar maar weinig tegen, bijvoorbeeld alleen in de lift. Het gebouw heeft gangen, ruimten en (dak-)tuinen nodig om te zorgen voor spontane, dorpse ontmoetingen.

2. Vrij houden van kwalitatieve openbare ruimte.

Het landschap steekt hier het dorp in en dat is belangrijk voor de landelijk uitstraling. Dat vraagt om een smal gebouw en een beperkt aantal parkeerplaatsen. Het doel is dat het gebouw zich presenteert als onderdeel van het landschappelijke dorpsrand.

3. Effect op de omgeving.

Een hoge toren zorgt voor langere schaduw op de omgeving. Het gebouw komt daarnaast dicht bij de zichtlijn vanaf het Kopje van Bloemendaal naar de Grote Kerk in Haarlem. Dit vraagt om een passende bouwhoogte.

De drie opgaven sluiten elkaar niet uit, maar vragen om een afgewogen compositie van het gebouw en de ruimte daar omheen. Bij de tot stand komen van de ruimtelijke spelregels is hier rekening mee gehouden.

3.2 Programma

Beoogd wordt om een pand te realiseren met maximaal 120 sociale huurwoningen met een oppervlakte van gemiddeld 40 tot 60 m² (GBO). Er zal worden ingezet op een doelgroep mix van jong en oud.

Tabel 1: Beoogd woningbouwprogramma Blekersveld

Programma	Percentage
Sociale huurwoningen met een gemiddeld oppervlak van 40 – 60 m² Maximaal 120 woningen	100 %

Ten behoeve van het woonprogramma worden ook in pandig diverse ondersteunende voorzieningen gerealiseerd. Deze voorzieningen zijn enkel voor bewoners van het pand en niet openbaar toegankelijk. Denk hierbij aan huiskamers, bergingen, opslagruimten e.d.

Het beoogde planinitiatief zal tevens voorzien in de benodigde parkeer-voorzieningen die gepaard gaan met het te realiseren programma. In paragraaf 5.15 wordt dieper op dit aspect in gegaan.

Rondom het complex is ruimte voor een groene inpassing, in de vorm van het versterken van groenstructuren en plaatsen van speelvoorzieningen. Deze functies zijn niet strijdig met tijdelijk deel van het omgevingsplan. Immers geldt hier de bestemming groen.

3.3 Ruimtelijke spelregels

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door de gemeente Bloemendaal een ruimtelijke spelregels opgesteld. In deze spelregels zijn de belangrijkste uitgangs- en aandachtspunten voor verdere planvorming opgenomen. De kaart bij deze spelregels geeft de bandbreedtes in ruimtelijke en programmatische zin aan.

De ruimtelijke spelregels zijn vastgelegd in de vormt de spelregelkaart voor de te doorlopen BOPA 1 procedure. De regiekaart vormt het ruimtelijke uitgangspunt voor verdere procedures en planuitwerking. De opvolgende BOPA's worden getoetst aan de kaders uit de regiekaart en het beeldkwaliteitsplan, zie paragraaf 3.4. In de kaart zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- Programmatische uitgangspunten (woningen en ondersteunende voorzieningen);
- Definiëring bouwcontouren met maximale bouwhoogtes, bebouwingsoppervlakten, afstand tot belendingen en ingekaderde flexibiliteit;
- Beoogde groen-, water-, verkeers- en parkeerstructuur inclusief ingekaderde flexibiliteit.

Tezamen met het SO-ontwerp en SO-landschapontwerp vormt de regiekaart de planologische onderlegger voor de BOPA's.

In Figuur 4 is een uitsnede van de spelregelkaart opgenomen. In bijlage 1 – het beeldkwaliteitsplan – is een volwaardige versie opgenomen.

De belangrijkste onderdelen hieruit zijn:

- Afstanden van de woontoren tot de belendingen, variërend van minimaal 13 tot maximaal 18,5 meter.
- De maximale footprint van het gebouw: deze mag 1100 m² zijn. Dat is 65 % van het opgenomen zoekgebied voor bebouwing aangeduid op de (spelregelkaart).
- Gedifferentieerde maximale bouwhoogte van 14 tot 55 meter. Met setback principe, van 3 meter aan de voorkant en 10 meter aan de westkant om de menselijke maat te waarborgen.
- Ontsluiting op het Blekersveld aan de zuidzijde van het plangebied (gemotoriseerd verkeer).
- Zoekgebied voor parkeerplaatsen aan de noord, oost en zuidzijde waarop circa 100 tot 110 parkeerplaatsen passen. Zo blijft er ruimte voor groen openbaar gebied.
- Versterking van groenstructuren in de vorm van, aanleg ecologische oever met flauw talud en verdichting van boomstructuren en inheemse heesters ter bevordering van de biodiversiteit.

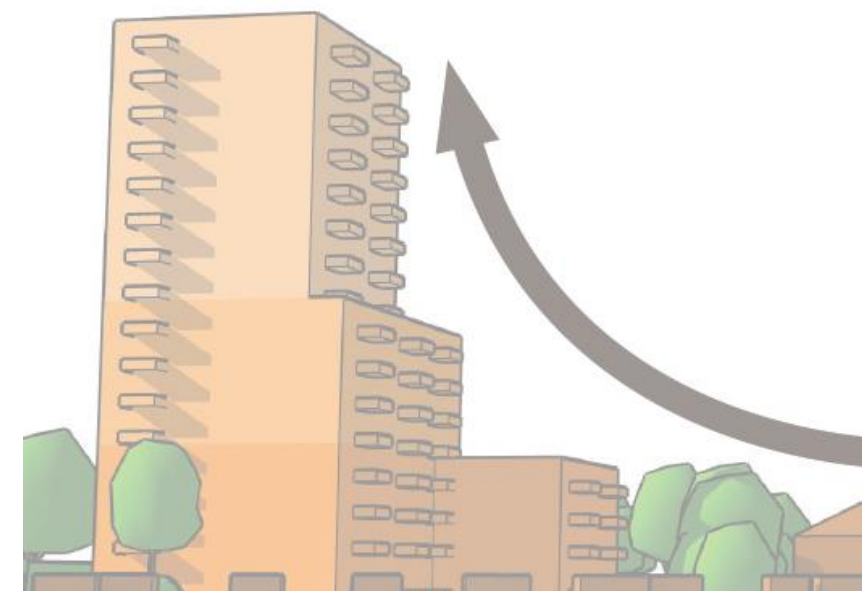
3.4 Beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit van het planvoornemen is door de gemeente Bloemendaal een beeldkwaliteitsplan opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 1. Dit beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de ruimtelijke motivering en fungeert als toetsingskader voor de opvolgende BOPA (BOPA 2). Het beeldkwaliteitsplan omschrijft de stedenbouwkundige voorwaarden voor de ontwikkeling van woningbouw op het Blekersveld. Deze voorwaarden ondersteunen de planologische kaders waaraan het plan getoetst zal worden. De ontwikkelaar maakt op basis van deze kaders een plan en zal hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen (BOPA 2).

In de ontwikkelvisie die is opgesteld door de gemeente Bloemendaal voor het Blekersveld staan aanvullende eisen die opgevolgd dienen te worden. Dit betreft bijvoorbeeld het maken van een centraal ophaalpunt voor afval, een ecologische oever en er dient gasloos dan wel zoveel



Figuur 4: Uitsnede Spelregelkaart, volledige versie te raadplegen in beeldkwaliteitsplan.



Figuur 5: Impressie beoogd appartementencomplex.

mogelijk natuur inclusief gebouwd te worden. Hieraan dient te worden voldaan. Ten finale dient dit te worden aangetoond in de BOPA 2.

Een van de ruimtelijke spelregels uit de ontwikkelvisie is een maximale bouwhoogte opgenomen van 16 bouwlagen. Het is de bedoeling dat er een zachte overgang vanaf de straat Blekersveld wordt gerealiseerd, waar woningen staan van twee bouwlagen met een kap. Om dit te waarborgen wordt er een plint mogelijk gemaakt van maximaal 4 lagen hoog. Vervolgens moet het gebouw in naar boven toe, in sprongen of geleidelijk smaller worden. Het gebouw moet bestaan uit minimaal twee of drie in elkaar geschoven volumes om het dorpse gedifferentieerde beeld in de toren terug te laten komen (zie figuur 5).

Daarnaast is het belangrijk dat het gebouw een dorpse speelsheid uitstraalt en functioneert als een gezellig dorp door bijvoorbeeld een speelse positie van balkons. Om uiteindelijk het ontwerp goed te kunnen beoordelen dient de ontwikkelaar verschillende varianten tegen elkaar af te wegen.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Ook worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet.

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheeren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken & identiteit;
3. Afwentelen voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is. Bovendien is er

sprake van een toename aan woningen t.o.v. het vigerende bestemmingsplan, daarmee sluit de ontwikkeling aan op het streven van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030.

4.1.2 Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder duurzame verstedelijking

Een ladder voor duurzame verstedelijking moet worden opgesteld wanneer je te maken hebt met een stedelijke ontwikkeling. Met voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een dusdanige toevoeging (meer dan 12) van woningen dat te classificeren valt als een stedelijke ontwikkeling.

Doorwerking plangebied

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld door BRO om aan te tonen dat er sprake is van een kwalitatieve dan wel kwantitatieve behoefte. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2. De belangrijkste punten zijn hieronder opgenomen.

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de functie 'Groen' en is daarmee onderdeel van het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van bestaand stedelijk gebied.

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Gemeente Bloemendaal is het primair verzorgingsgebied. Circa 26% van alle verhuisbewegingen in gemeente Bloemendaal vindt plaats binnen de eigen gemeente. De regio Zuid-Kennemerland, waar gemeente Bloemendaal onderdeel van is, vormt het secundair verzorgingsgebied. Circa 32% van de verhuisbewegingen naar gemeente Bloemendaal is

afkomstig uit de andere gemeenten binnen de regio Zuid-Kennemerland. Het primair en secundair verzorgingsgebied zijn gezamenlijk goed voor 58% van de verhuisbewegingen in gemeente Bloemendaal.

Kwantitatieve behoefte

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Bloemendaal en regio Zuid-Kennemerland neemt de komende jaren toe. Het aantal huishoudens neemt sterker toe door de kleiner wordende huishoudens.
- De harde plancapaciteit voor gemeente Bloemendaal is voldoende om in de behoefte te voorzien. De harde plancapaciteit bedraagt 338 woningen, tegenover een behoefte van circa 308 woningen. Echter is de behoefte in de regio Zuid-Kennemerland dermate groot dat het alsnog wenselijk is om de woningen te realiseren. In de regio Zuid-Kennemerland is namelijk onvoldoende plancapaciteit om invulling te geven aan de behoefte. Er is behoefte aan circa 10.305 woningen extra. De harde plancapaciteit bevat slechts circa 3.747 woningen. Hierdoor is er behoefte aan 6.558 woningen extra in de harde plancapaciteit.

Kwalitatieve behoefte

- In gemeente Bloemendaal is er schaarste aan betaalbare woningen. Onder andere starters ervaren problemen. Door het kleine aanbod sociale huurwoningen zijn zij regelmatig aangewezen op de vrije sector huur, maar ook in deze markt is het aanbod beperkt en zijn de huurprijzen vaak hoog. Voor de leefbaarheid van de gemeente Bloemendaal is het belangrijk dat deze groep een plek vindt in Bloemendaal.
- In gemeente Bloemendaal is er behoefte aan het realiseren van appartementen. Deze behoefte komt enerzijds voort uit de vraag naar appartementen, maar anderzijds ook uit de wens om meer variëteit in de woningbouw toe te voegen zodat de woningvoorraad flexibeler wordt. Gezien de (zeer) beperkte voorraad kleine woningen (tot 50m²) is er behoefte aan appartementen.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 120 woningen in Bloemendaal onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland

De 'Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid' is vastgesteld door de provincie Noord-Holland op 19 november 2018. Met het vaststellen van de omgevingsvisie heeft de provincie voor ogen om balans te creëren tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond. In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland: Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling: Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: Hierin staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economische duurzame agrarische sector centraal.

Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd

De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in Noord-Holland sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moet worden ingezet op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samen gaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij houdt de provincie oog voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden.

Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers

Uitgangspunt bij dit principe is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. Dit geldt voor alle kernen. De omvang waarin dit gebeurt, wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is (meest actuele bevolkingsprognoses). Deze wordt afgelezen aan de hand van demografische ontwikkelingen (afspraken over uitleglocaties worden aan de actuele prognoses aangepast), periodieke monitors over woonwensen en woonbehoefte-onderzoeken. Deze ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende afspraken worden regionaal ingevuld met ruimte voor maatwerk en herijking. De omvang en verschijningsvorm is passend bij de kernen waarbij grofweg drie typen kernen vallen te onderscheiden. Ook hier kan in regionale afstemming meer onderscheid in worden gemaakt.

Centrumsteden fungeren als kloppend hart voor de omliggende regio's

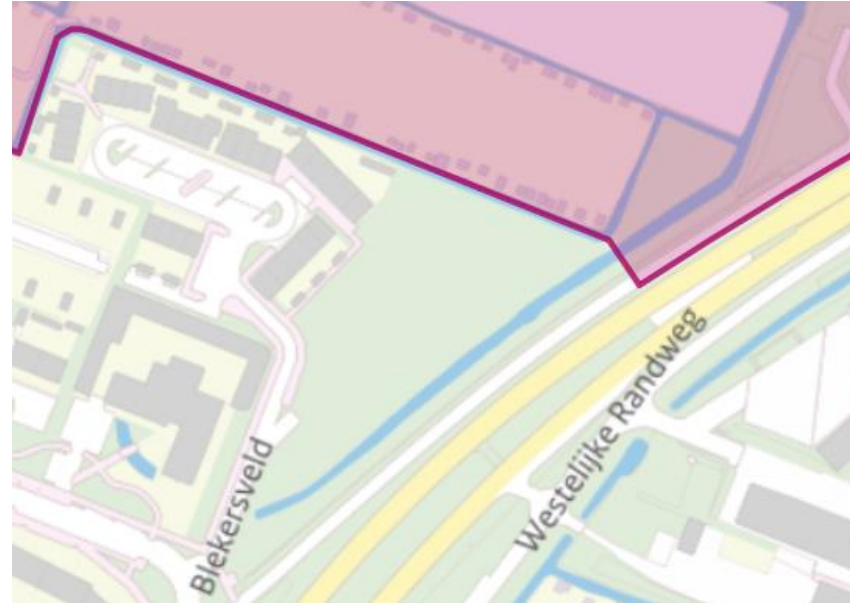
Regionale centrumsteden- en dorpen kunnen binnenstedelijk verder groeien, rond een goed functionerend OV-knooppunt en een aantrekkelijke (historische) kern. Ze worden stedelijker, robuuster en diverser met gevarieerde woonmilieus en een gemengde economie. Transformatie en revitalisering voegen verder meer stedelijk weefsel toe, goed voor de dynamiek van de stad.

Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropool systeem

In Noord-Holland ontwikkelt zich een metropool rond Amsterdam. Het gaat hier om een stedelijk systeem van grotere en kleinere kernen, met Amsterdam als hoogstedelijke kernstad. De ontwikkeling komt tot uiting door een snel groeiend aantal inwoners, arbeidsplaatsen en bezoekers, leidend tot een tendens van clustering van economische functies. Daarnaast concentreren zich grote aantallen arbeidsplaatsen op een aantal locaties in een zone van de Amsterdamse binnenstad tot net ten zuiden van Schiphol. Daarbij is het wenselijk om, vanuit het beperken van woon-werkafstanden en daarbij horende mobiliteitsinvesteringen, nieuwe woningen zo dicht mogelijk bij de grote werkconcentraties te realiseren, waar mogelijk in gemengde woonwerkmilieus.

Doorwerking plangebied

Hoewel alle 5 bewegingen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, vooral bewegingen 2 en 3 in het bijzonder relevant voor het initiatief. De beweging 'Metropool in ontwikkeling', heeft het speerpunt ter betrekking op voorgenomen ontwikkeling: *wonen en werken zo veel mogelijk via binnenstedelijke verdichting*. De beweging 'Sterke kernen, sterke regio's' heeft als speerpunten: *ontwikkelen op basis van eigen kracht en kwaliteiten, voorzieningenniveau en bereikbaarheid op peil houden, behoud en ontwikkeling van krachtige identiteiten, principe van versterken complementariteit en regionale netwerken, mogelijkheden om te bouwen voegen zich naar de vraag op dat moment*. De beweging 'Sterke ker-



Figuur 6: Landelijk gebied aangeduid middels roze vlak, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening NH2022,

nen, sterke regio's' beoogt handvatten te geven om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden en om dorpen, steden en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden of te ontwikkelen.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van max. 120 sociale huurwoningen. In het complex worden tevens ondersteunende voorzieningen gerealiseerd. Denk hierbij aan gezamenlijk ruimten, bergingen, e.d.

De woontoren wordt gerealiseerd binnen de kern Overveen, onderdeel van de gemeente Bloemendaal. De projectlocatie is een braakliggend terrein gelegen tussen een bestaande woonwijk en de Westelijke Randweg N208. Door de woontoren op deze locatie te realiseren wordt er binnenstedelijk ontwikkeld en gaat er geen buitengebied verloren.

4.2.2 Omgevingsverordening NH2022

De Omgevingsverordening NH2022 is in werking gereden op 1 januari 2024, gelijktijdig met de Omgevingswet. De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in de regels van de provincie. Met de Omgevingsverordening NH2022 is dit traject vervolgd. De Omgevingsverordening NH2022 vertaalt de ambities, ontwikkelprincipes en de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050. Voor dit initiatief is met name artikel 6.13 van de Omgevingsverordening relevant.

Artikel 6.13 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

Een omgevingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio daarover gemaakte schriftelijke afspraken. In het Delegatiebesluit Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat Gedeputeerde Staten regels stellen over de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Doorwerking plangebied

Het initiatief betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving. In het artikel staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuw stedelijke ontwikkeling. Onderhavig planvoornemen is in paragraaf 4.1.2 getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het gaat om een woningbouw van max. 120 appartementen binnen het bestaand stedelijk gebied. Zoals te zien op figuur 6, valt het zoekgebied voor de bebouwing zoals opgenomen in de regiekaart/spelregelkaart (paragraaf 3.3) binnen het stedelijk gebied. De realisatie van de waterberging vindt plaats binnen het landelijk gebied. De woningbouw en woningbehoefte is in overeenstemming met het provinciale beleid.

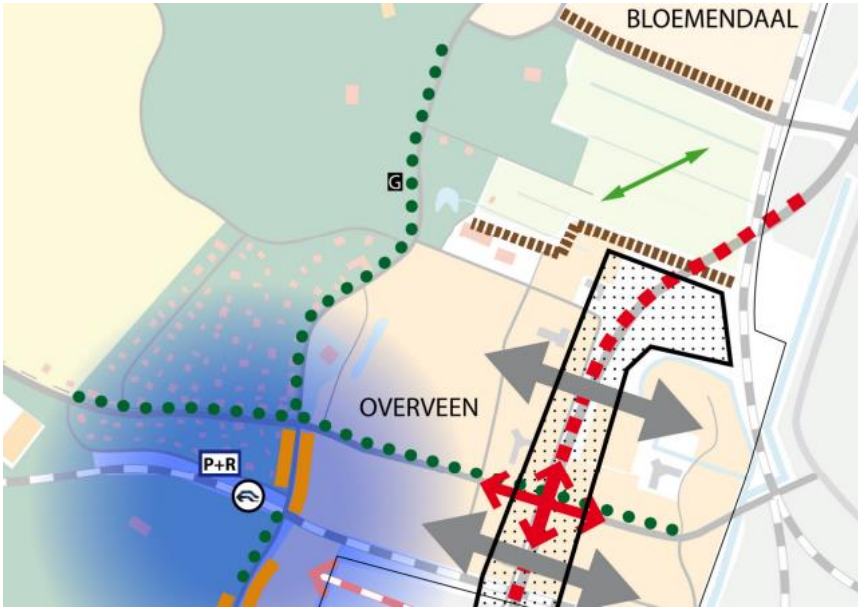
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie ‘Bloemendaal van A tot Z’ fase 1

De Omgevingsvisie is de langetermijnvisie van de gemeente over de fysieke leefomgeving in de gemeente. De Omgevingsvisie gaat in hoofdlijnen over alle terreinen van de fysieke leefomgeving. Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad de basis voor de Omgevingsvisie, Bloemendaal van A tot Z, vastgesteld. Het resultaat is een overzicht en analyse van het bestaande beleid. Dit is een dynamisch document. Dat betekent dat het document wijzigt als de gemeente het beleid aanpast.

Met de invoering van de Omgevingswet wordt het “oude” instrument, de structuurvisie, dat zich vooral richtte op de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente, vervangen door de omgevingsvisie. De omgevingsvisie van Bloemendaal wordt opgebouwd in fases.

Fase 1 Opstellen notitie analyse en gewenste ontwikkelrichting



Figuur 7: 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.

Informatie ophalen over de huidige identiteit (zowel van de beide gemeenten als van de regio Zuid-Kennemerland) met de bijbehorende kernwaarden, het relevante huidige beleid, de trends en ontwikkelingen en de daarvan afgeleide opgaven.

Fase 2 Opstellen visie op hoofdlijnen

Vertaling van de analyse van de trends, ontwikkelingen en opgaven en de gewenste ontwikkelrichting naar een integrale visie-op-hoofdlijnen. Daarbij de dilemma’s en te maken (beleids)keuzes uitlichten.

Fase 3 Opstellen van de definitieve omgevingsvisie

Vertaling van de visie-op-hoofdlijnen en de gemaakte keuzes naar een omgevingsvisie.

Het document Bloemendaal van A tot Z is dan ook een handboek voor het opstellen van de omgevingsvisie, en gaat daarmee vooraf aan het traject voor het opstellen van de visie.

Doorwerking plangebied

Op moment van schrijven beschikt de gemeente Bloemendaal nog niet over een vastgestelde omgevingsvisie waaraan het beoogde planvoornemen kan worden getoetst. De gemeente Bloemendaal beschikt wel over een Structuurvisie (artikel 2.1, lid 1, Wro). Met de invoering van de Omgevingswet is er sprake van Overgangsrecht, artikel 4.9, lid 3 Invoeringswet Omgevingswet. De hoofdzaken van het beleid uit deze plannen en visie blijven gelden totdat de gemeentelijke omgevingsvisie van kracht is. Het betreft gemeentelijk beleid met een wettelijke grondslag in het overgangsrecht. Het planvoornemen is dan ook getoetst aan de structuurvisie ‘Kroon op de Regio’ van de gemeente Bloemendaal, zie paragraaf 4.3.2.

4.3.2 Structuurvisie ‘Kroon op de Regio’

De structuurvisie is voor de gemeente een zelfbindend document. Dat betekent dat de gemeente zich moet houden aan het in de structuurvisie

vastgestelde beleid. Tegelijk biedt het een basis voor discussie met regionale partners over de ruimtelijke visie en gewenste ontwikkelingen in de regio. De structuurvisie is ook het kader waarmee de gemeente ontwikkelingswensen van particulieren en organisaties kan toetsen. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting binnen de gemeente aan.

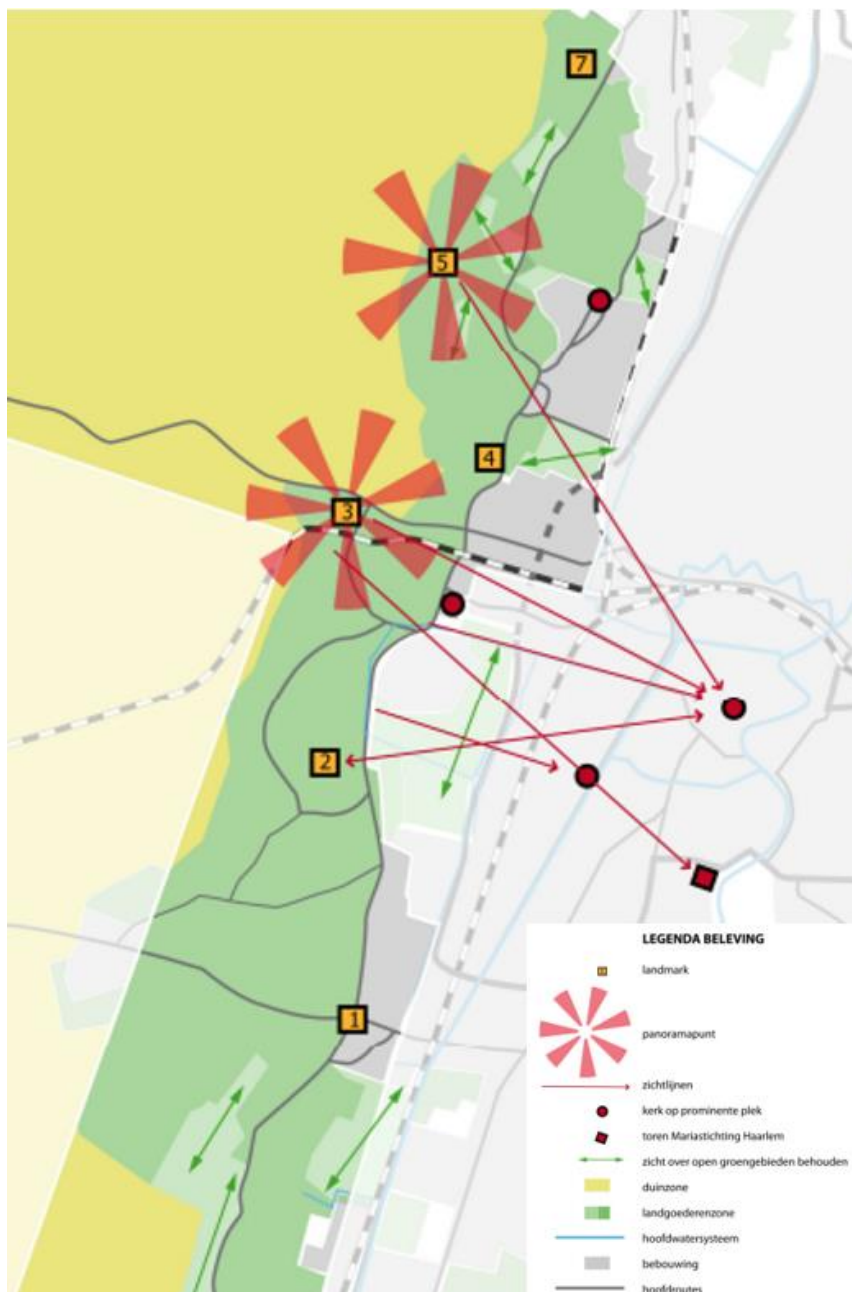
Bloemendaal staat bekend om haar ruimtelijke kwaliteit en wil deze ook behouden en waar mogelijk versterken. Er zijn geen grootschalige fysieke ontwikkelingen voorzien. Daarom is gekozen voor een benadering van binnenuit, waarbij de eigen waarden en identiteit centraal staan. De kenmerken van landschap, cultuurhistorie en dorpskernen zijn in de structuurvisie beschreven en vormen de basis voor verdere ontwikkelingen.

In de gemeente zijn door de historische ontwikkeling drie zones met specifieke ruimtelijke kenmerken ontstaan: de kusten duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. In de visie worden voor elke zone de kenmerken, kwaliteiten en het beleid beschreven.

Beoogde projectlocatie valt binnen de Dorpenzone (dorpen aan de westelijke stadsrand). Overveen is een compact dorp met karakteristieke en historische plekken. Van oost naar west verandert de kern van Haarllems woongebied geleidelijk naar villa’s en duinen. Er is geen sprake van een duidelijke overgang tussen Haarlem en Overveen. De kern wordt doorkruist door grote vervoersaders (spoor en Randweg). Overveen is van oudsher het bestuurscentrum van de gemeente.

IV Beleving: Landmarks en zichtlijnen

De belevingswaarde van de gemeente Bloemendaal is groot. Het benoemen en behouden van bepaalde (historische) landmarks en zichtlijnen is daarom belangrijk.



Figuur 8: Landmarks en zichtlijnen in Bloemendaal. Opgenomen zijn landmarks (nummers verwijzen naar de tekst), kerken, uitzichten en de belangrijkste zichtlijnen binnen de gemeente

In de structuurvisie is daarom een kaart opgenomen waarin de Landmarks en zichtlijnen van de gemeente Bloemendaal zijn opgenomen. Zie figuur 8.

Een aantal zichtlijnen richting de stad Haarlem is van oudsher bepalend en belangrijk voor Bloemendaal. Het zijn zichtlijnen van en naar gebouwen en zichtlijnen over open gebieden tussen de bebouwde en begroeide omgeving. De lijnen zijn benoemd in de structuurvisie, zodat ze bij grootstedelijke ontwikkelingen in vooral Haarlem meegenomen en bewaakt kunnen worden. Dit betekent niet dat alle zichtbare ontwikkelingen aan de rand van Haarlem hiermee ongewenst zijn, maar wel dat overleg wordt gevoerd bij hogere gebouwen die precies in zichtlijnen zouden komen. Een aantal van de zichtlijnen staat ook in het structuurplan 2005 van de gemeente Haarlem.

Zichtlijn Kopje van Bloemendaal – Grote Kerk

Het Kopje biedt hier bij uitstek een venster op de regio en het panorama dient behouden te blijven. Met name de blik op het Haarlemse stadscentrum is fraai. Hierin speelt het zicht op de Grote Kerk een bepalende rol.

VII Thema: Leven, Bouwen en Wonen

Algemene uitgangspunten:

- bij alle projecten focus op kwaliteit en duurzaamheid
- historische structuren en individuele monumentale objecten belangrijk voor identiteit Bloemendaal
- benoemen en beschermen van alle historische boven- en ondergrondse elementen
- in kaart brengen archeologische verwachtingen

Dorpenzone uitgangspunten:

- behouden en versterken authentiek eigen karakter van elk dorp, accentueren historische structuren
- behoud en zo mogelijk versterking voorzieningenniveau

- Zes zoeklocaties voor woningbouw: het Haringbuysterrein, rond de Westelijke Randweg en vier locaties in de zone Vogelenzang/Bennebroek
- mogelijkheid bedrijvigheid in oude woonwijken te vervangen door woningen
- nieuwbouw sluit aan bij bestaande dorpsbebouwing qua schaal en sfeer
- intensivering van functies stationsgebouwen/gebieden
- minstens één brede school in iedere kern

Woningbouwbeleid

De gemeente Bloemendaal kent een hoge druk op de woningmarkt. In de meeste segmenten overstijgt de vraag het aanbod aan beschikbare woningen. Vooral in het goedkope en middeldure segment is de vraag groter dan het aanbod. Daarnaast is er een tekort aan seniorenwoningen in de gemeente, waardoor veel senioren in een eengezinswoning blijven wonen en er te weinig eengezinswoningen voor gezinnen met kinderen beschikbaar komen. De gemeente wil door strategische nieuwbouw de doorstroming in de bestaande voorraad bevorderen. De volgende drie speerpunten moeten bijdragen aan een goed functionerende woningmarkt, die bijdraagt aan het vitaal houden van Bloemendaal en haar voorzieningenniveau:

1. De bouw van meer seniorenwoningen, zodat de doorstroming wordt bevorderd en er in de bestaande voorraad meer eengezinswoningen voor gezinnen beschikbaar komen.
2. De bouw van nieuwe sociale huurwoningen, die beter aansluiten bij de demografische kenmerken van lagere inkomens (veelal eenpersoonshuishoudens en senioren).
3. Het overhevelen van de kwalitatief betere sociale huurwoningen (veelal wat ruimere eengezinswoningen) naar het middeldure huur- of koopsegment, teneinde meer aanbod te creëren voor gezinnen met een inkomen tussen modaal en twee keer modaal.

Om de bouw van nieuwe sociale huurwoningen te bevorderen, geldt het uitgangspunt dat in elk woningbouwplan minimaal één derde van het woningbouwprogramma een sociale huurwoningen dient te zijn.

Doorwerking plangebied

De projectlocatie is gesitueerd binnen Overveen, in het oostelijke deel van de gemeente Bloemendaal. Hiermee behoort de projectlocatie tot de ‘dorpenzone’ opgenomen in de structuurvisie. Aan de hand van de structuurvisie is de projectlocatie gesitueerd binnen het zoekgebied woningbouw dorpenzone. Een van de uitgangspunten voor de dorpenzone is ‘zoeklocaties voor woningbouw’. Hier wordt gesproken over zoeklocaties rond de Westelijke Randweg, de projectlocatie valt hieronder. De projectlocatie is tevens gelegen nabij de stad Haarlem, bewoners zullen dan ook makkelijk gebruik kunnen maken van de voorzieningen die Haarlem te bieden heeft.

Belangrijk aspect binnen de gemeentelijke Structuurvisie, is de zichtlijnen die aanwezig zijn. Voor het projectgebied is de zichtlijn ‘kopje van Bloemendaal – Grote kerk’ van groot belang. In het opgestelde beeldkwaliteitsplan, raad te plegen in de bijlagen van voorliggende motivering, is aandacht gegeven aan het behoud van deze zichtlijn. Beoogd project valt binnen de kaders gesteld in de Structuurvisie.

4.3.3 Woonvisie 2023-2026

De gemeente Bloemendaal heeft de Woonvisie 2023-2026 opgesteld. De gemeente stelt dat iedereen in Bloemendaal moet kunnen wonen in een woning die passend is bij de persoonlijke situatie. Niet voor alle doelgroepen is op het moment een passende woning beschikbaar. Met name starters, mensen met middeninkomens, spoedzoekers en mensen met een zorgvraag kunnen moeilijk aan een woning komen in Bloemendaal.

Uit dit onderzoek blijkt dat in de gemeente een tekort is aan betaalbare woningen, zowel in het sociale als middensegment. Om deze groepen beter te bedienen is het noodzakelijk dat in de gemeente meer (sociale), betaalbare woningbouw komt. De nieuwe (bouw) ontwikkelingen moeten daarop aansluiten. De ambitie is om tot 2030 tenminste 500 woningen toe te voegen waarvan tenminste 33% sociaal en 40% in het middensegment. Deze 500 woningen zijn gebaseerd op de ‘reality check’ die opgenomen is in de Woondeal. Van deze 500 woningen zijn 333 woningen in harde planning.

Bovenop de ambities uit de reality check heeft het college de ambitie om nog 200 woningen toe te voegen tot 2030. Deze projecten zijn in een nog minder gevorderde fase. In deze grotere projecten is een verdeling van tenminste 33% sociale woningen en 40% in het middensegment het uitgangspunt.

De gemeente is zich er van bewust dat het bouwen in Bloemendaal ingewikkeld is. Het is een uitdaging om geschikte (bouw)grond te vinden naast de vele natuurgebieden die de gemeente rijk is. In de Woonvisie zijn diverse woningbouwprojecten opgenomen die in de (nabije) toekomst moeten bijdragen aan de gestelde doelen.

Doorwerking plangebied.

In de Woonvisie is het Blekersveld als een van de ‘zachte’ plannen opgenomen binnen de gemeente Bloemendaal. In de woonvisie is uitgegaan van het eerdere aantal 80 woningen, met ten minste 33% sociale huur. Inmiddels heeft de gemeente besloten in te zetten op maximaal 120 sociale huurwoningen in samenwerking met de woningbouwcorporatie. Op deze manier kan er voorzien worden in 100% sociale huur. Door deze planinsteek draagt het planvoornemen bij aan het behalen van de te realiseren 500 woningen tot 2030. Het plan sluit tevens aan bij de gestelde ambitie van minimaal 33% sociaal en draagt bij aan de achterstand in het aanbod sociale huurwoningen. Het planvoornemen is dan ook in lijn met de Woonvisie.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Activiteiten en milieuzonering

5.1.1 Toetsingskader

Het is van belang dat activiteiten met gebruiksruimte en milieugevoelige functies in evenwicht tot elkaar locaties krijgen toegedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

- Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is.
- Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Daarbij moet worden voldoen aan de instructieregels uit het Besluit Kwaliteit leefomgeving (Bkl) ten aanzien van geluid, geur en trilling door activiteiten. Met als gevolg dat milieunormering in het omgevingsplan plaatsvindt om tot een evenwichtige toedeling van milieugevoelige en milieubelastende functies te komen. Deze milieunormen voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat die activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen voor een milieugevoelige functie in dat gebied. De term ‘activiteiten met gebruiksruimte’ kan dus ook worden gebruikt voor activiteiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De term is dus ruimer dan de veelgebruikte term ‘milieubelastende activiteiten’.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Alleen het wonen is hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is. Wel is wonen een milieugevoelige functie, net als o.a. onderwijs en gezondheidszorg. Bij een ontwikkeling die ziet op een milieugevoelige functie is het dus noodzakelijk te bepalen of er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

Handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering 2024’

De handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering 2024’ van de VNG biedt onder de Omgevingswet een nieuwe systematiek van milieuzonering en vervangt daarmee de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ onder de oude wetgeving. De nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per Standaard Bedrijfsindeling code (SBI-code) en de daarbij behorende richtafstanden. In plaats daarvan wordt getoetst aan concrete, juridisch bindende milieuwaarden voor geluid en geur. De systematiek drijft op inwaartse zonering op basis van geluid en geur. Bij de meeste activiteiten is geluid het maatgevende aspect, slechts een enkele activiteit is geurrelevant. De specifieke regels voor geluid en geur in de handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering 2024’ gelden aanvullend op de standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan van gemeenten.

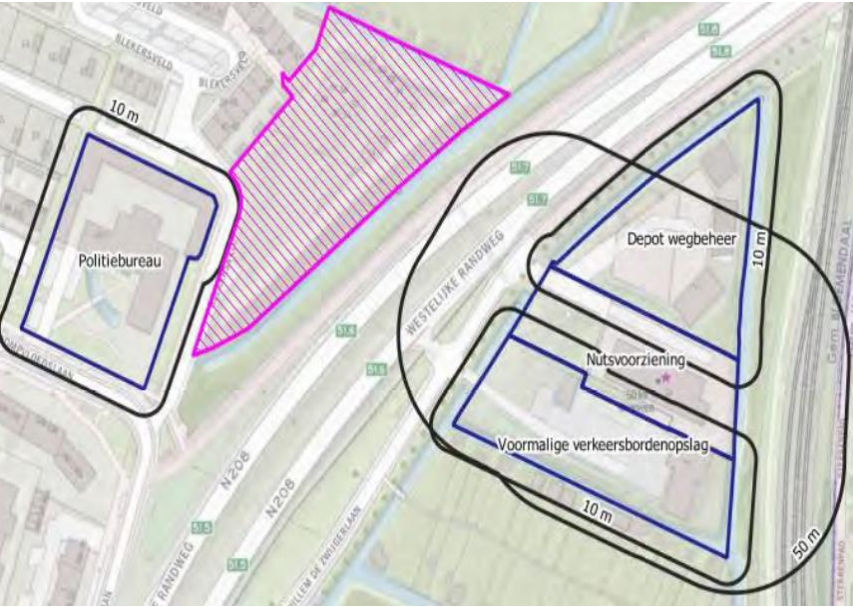
5.1.2 Toetsing

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient onderzocht te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het projectgebied. En dat beoogde ontwikkeling geen

belemmering vormt in de bedrijfsvoering van omliggende functies, gezien in de plint van het pand diverse gemengde functies worden gerealiseerd.

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek bedrijven- en milieuzonering uitgevoerd door onderzoeksbureau de Roever. Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de handreiking Bedrijven en milieuzonering². De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 3. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Beoogd planvoornemen voorziet in de realisatie van een milieugevoelige functie (wonen). Het plangebied kan worden aangemerkt als omgevingstype ‘gemengd gebied’. In tabel 2 zijn de milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden in de nabije omgeving opgenomen.



Figuur 9: Richtafstanden van de omliggende bestemmingen op basis van planologische mogelijkheden.

² Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), 2009

Tabel 2: richtafstanden milieubelastende functies omgeving

Bestemming, perceel	Aanwezige functies		Planologische mogelijkheden		Belemmering
	Bedrijfsactiviteit	Maximale milieucategorie en richtafstand (gemengd gebied)	Bedrijfsactiviteit	Maximale milieucategorie en richtafstand (gemengd gebied)	
Maatschappelijk Dompvloedslaan 107	Politiebureau (recherche) , kan worden beschouwd als Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1;. 0 m	Maatschappelijke functies ³	2, 10 m	Nee
Maatschappelijk Willem de Zwijgerlaan 1	Depot wegbeheer (o.a. opslag strooiwagens) kan worden beschouwd als Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) of Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2, 10 m	Maatschappelijke functies	2, 10 m	Nee
Bedrijf – Nutsvoorzieningen bedrijf tot en met categorie 3.2 Willem de Zwijgerlaan 3	Elektriciteitsdistributie bedrijven, met transformatorvermogen: 100 - 200 MVA	3.2, 50 m	Elektriciteitsdistributie bedrijven, met transformatorvermogen: 100 - 200 MVA	3.2, 50 m	Nee
Maatschappelijk Westelijke randweg 1	Voormalige opslag verkeersborden, plannen voor woningbouw	•	Maatschappelijke functies	2, 10 m	Nee

Het plangebied is niet gelegen binnen richtafstanden van bestemmingen in de omgeving, ook niet wanneer wordt uitgegaan van planologische mogelijkheden. Uitwaartse zonering vormt geen belemmering voor het plan. Inwaartse zonering moet worden beschouwd bij het realiseren van milieubelastende functies. Het realiseren van een wooncomplex is geen milieubelastende functie. Inwaartse zonering hoeft niet te worden beschouwd.

5.1.3 Conclusie

Het beoogde appartementencomplex is niet gelegen binnen de richtafstand van milieubelastende functies in de omgeving, uitwaartse milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan. Vanuit het aspect activiteiten en milieuzonering is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Akoestiek (spoor)wegverkeer

5.2.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met het geluid door (spoor)wegen op geluidgevoelige gebouwen. Daarbij gelden er geluidaanachtsgebieden rondom (spoor)wegen. Binnen een dergelijk geluidsaanachtsgebied, dient het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.2a Bkl). Indien het geluid op een geluidgevoelig gebouw (binnen een geluidaanachtsgebied) niet meer bedraagt dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. De standaardwaarden zijn aangegeven in onderstaande tabel. Deze geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

Tabel 3: Standaardwaarde geluid voor een geluidbron op een geluidgevoelig gebouw per (spoor)weg.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 Lden

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een (spoor)weg. Geluidsgevoelige gebouwen zijn gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of

³ Maatschappelijke functies vallen normaal gesproken binnen milieucategorie 1 of 2. Mogelijke milieubelastende functies binnen categorie 2 zijn bijvoorbeeld scholen, kinderopvang, kerken en buurthuizen.

zorgfunctie heeft. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Daarnaast vindt de beheersing van het geluid plaats:

- bij provinciale wegen en door de provincie aangewezen lokale spoorwegen: met geluidproductieplafonds (op referentiepunten);
- bij gemeentelijke en waterschapswegen en andere lokale spoorwegen: met de basisgeluidemissie.

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron.

5.2.2 Toetsing

Ten behoeve van het planvoornemen is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai door onderzoeksbureau De Roever. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 4, onderstaand zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Bloemendaal. Binnen deze gemeente zijn er voor gemeentelijke wegen nog geen geluidaan-dachtsgebieden vastgesteld.

Voor de provinciale weg N208 geldt dat er op dit moment door de provincie Noord-Holland nog geen geluidproductieplafonds vastgesteld. Voor deze weg is daarom artikel 3.5 van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet van toepassing. Dit artikel houdt in dat voor provinciale wegen nog steeds de regelgeving uit de Wet Geluidhinder (Wgh) aangehouden moet worden totdat deze geluidproductieplafonds worden vastgesteld.

Omdat de daadwerkelijke ontwikkeling van het plangebied nog enige tijd zou duren en in de tussentijd misschien al wel deze geluidproductieplafonds worden vastgesteld, is er bij wijze van test alvast getest hoe de

geluidbelastingen zouden worden getoetst onder het stelsel omgevingswet. Hierbij wordt er opgemerkt dat bij vaststelling er (verplichte) brongegevens beschikbaar komen die nu nog niet beschikbaar zijn, daarom zijn bij deze test dezelfde gegevens op basis van tellingen gebruikt als bij de toetsing volgens de Wgh. Zie onderstaande tabel voor de geluidsbronnen relevant voor onderhavig planvoornemen.

Tabel 4: Geluidbronnen waarbij voor dit plan vanuit het Bkl een onderzoeksplicht geldt

Geluidbronsoorten	Weg	Geluidaan-dachtsgebied en gegevens opgenomen in CVGG	Regelgeving
Provinciale wegen	N208	Nee	Wet Geluidhinder
Gemeente wegen	Blekersveld	Nee	Omgevingswet
	Dompvloedweg / Willem de Nee Omgevingswet Zwijgerlaan (westelijk van N208)		
Hoofdspoorwegen	Spoorlijn Haarlem – Alkmaar	Ja	Omgevingswet

De Willem de Zwijgerlaan (oostelijk van N208) ligt ook in de buurt van het plangebied. Dit is echter een doodlopende weg die een verkeersintensiteit van minder dan 1000 mvt/etmaal zal hebben. Voor deze wegen geldt daarom vanuit het Bkl geen onderzoeksplicht. Door de relatief grote afstand tot het plangebied wordt er ook niet verwacht dat deze weg relevant is voor het woon- en leefklimaat, deze weg is in dit onderzoek daarom buiten beschouwing gelaten.

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden

Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 41 dB. Hiermee worden de standaardwaarde van 53 dB en de grenswaarde van 70 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden.

Het berekende geluid van provinciale weg N208 bedraagt maximaal 61 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 53 dB overschreden maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet. Maatregelen worden niet doelmatig geacht, zie paragraaf 3.5 van de onderzoeksrapportage.

Wanneer de geluidsbelasting van deze provinciale wegen onder de omgevingswet getoetst zo worden dan zou deze uitkomen op 62 dB, waarmee zowel de standaardwaarde (50 dB) als de grenswaarde (60 dB) overschreden worden. Er moeten in dat geval maatregelen worden genomen, waarschijnlijk bouwkundige maatregelen.

Het berekende geluid van hoofdspoorwegen bedraagt maximaal 54 dB. Hiermee worden de standaardwaarde van 55 dB en de grenswaarde van 65 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden.

Gevelwering en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 61 dB ter plaatse van de zuidoostelijke gevels van de woontoren. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $61 - 33 = 28$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek gedaan moet worden naar de geluidwering van de gevels.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als ‘Zeer goed’ tot ‘Slecht’. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt

als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.7.1 en 3.7.2 van de onderzoeksrapportage (bijlage 4) kan gesteld worden dat het cumulatieve geluid een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Beoordeling / toetsing bouwplan BOPA 2

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat er maatregelen genomen dienen te worden om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. In het bouwplan van BOPA 2 zullen dan ook de benodigde maatregelen worden meegenomen. Bij de toetsing van de bouwaanvraag BOPA 2 moeten de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- Indien er sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde dient elke geluidgevoelig gebouw in ieder geval één geluidluwe gevel in het belang van het beschermen van de gezondheid.
- De geluidluwe zijde wordt gecreëerd aan de van de geluidbron afgekeerde zijde.
- Bij nieuwe appartementencomplexen, waar niet alle woningen redelijkerwijs voorzien kunnen worden van een geluidsluwe gevel, is het in uitzonderlijke gevallen en met goede motivatie toegestaan een geluidluwe gevel te creëren door middel van een bouwkundige constructie (bijvoorbeeld een loggia of balkon met afscherming).
- De geluidgevoelige ruimten worden zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel van de woning geprojecteerd, waarbij minimaal 1 slaapkamer aan de geluidluwe zijde wordt gesitueerd.
- Een niet-geluidgevoelige gevel kan alleen worden toegepast als het onvermijdelijk is, bij zwaarwegende belangen en als er geen maatregelen te nemen zijn zodat wordt voldaan aan de grenswaarde van tabel 3. Dit moet worden aangetoond en beargumenteerd in het aanvullend akoestisch onderzoek.
- Er mag maximaal één niet-geluidgevoelige gevel per geluidgevoelig gebouw worden toegepast.

Tevens dient er rekening gehouden te worden met het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het Bbl stelt eisen aan de gevelwering, bij geluidbelasting vanwege weg-, spoorweg-, en industrielawaai. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de nieuwe geluidgevoelig gebouw moet een worden aangetoond dat wordt voldaan aan de vereiste geluidwering en binnenniveau. Voor bepaling van de benodigde geluidwering van de gevel moet worden uitgegaan van het gezamenlijke geluid.

In hoofdlijnen kan hierin beginsel aan worden voldaan, echter zal de verdere uitwerking/concretisering in BOPA 2 plaatsvinden. Boven genoemde voorwaarden zullen vigeren als toetsingskader in BOPA 2. Hier zal de vergunningsaanvraag aan moeten voldoen.

5.2.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect geluid bij (spoor)wegverkeer is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Indien er gebouwmaatregelen worden genomen. In BOPA 2 volgt een nadere uitwerking van het plan waarbij ook gekeken wordt naar concrete maatregelen voor reductie van het geluid, denk bijvoorbeeld aan een geluidluwe gevel. In BOPA 2 zal namelijk getoetst worden aan de kaders gesteld in voorliggende BOPA 1.

5.3 Archeologie

5.3.1 Toetsingskader

Er dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, waaronder archeologische monumenten (par. 5.1.5.5 Bkl). Dit door regels te stellen ter bescherming van het cultureel erfgoed gericht op:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde archeologische monumenten;
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

In het belang hiervan worden in het omgevingsplan ook regels gesteld over eisen aan onderzoek.

5.3.2 Toetsing

Ter toetsing van het aspect Archeologie is in juli 2021 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd door het bureau RAAP. Dit betreft een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek). De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 5 van voorliggende motivering. Hieronder zijn de belangrijkste waarnemingen opgenomen.

Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het plangebied (mogelijk) archeologische sporen en resten in de top van Oude Duinafzettingen aanwezig zijn. Daarom wordt geadviseerd om (rekening houdend met een buffer) toekomstige bodemingrepen in het plangebied tot circa 180 cm – mv/1,2 m –NAP te beperken.

Indien planaanpassing niet mogelijk is, wordt aanbevolen in het kader van de bestaande planvorming de onderstaande vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te nemen.

Om de gespecificeerde verwachting te toetsen wordt vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P, karterende- en waarderende fase). Op basis van de resultaten van het booronderzoek wordt geadviseerd om dit onderzoek grotendeels te focussen op het westelijk deel van het plangebied, waar duinafzettingen met een intact bodemprofiel hoger opduiken. Voorafgaand aan een proefsleuvenonderzoek dient een, door de bevoegde overheid goed te keuren, Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld.

De opgestelde onderzoeksrapportage is ter toetsing voorgelegd aan het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Bloemendaal.

De gemeente heeft ingestemd met het advies dat is afgegeven door bureau RAAP. Indien bodemingrepen benodigd zijn dieper dan 180 cm – mv (1,2 – NAP) dient archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd te worden in de vorm van archeologische proefsleuven. De beoordeling is opgenomen als bijlage 6.

Besluit ten aanzien van vervolgtraject

In samenspraak met de gemeente Bloemendaal is besloten dat het proefsleuvenonderzoek geen onderdeel zal uitmaken van BOPA 1. Het uitvoeren van het benodigde proefsleuvenonderzoek zal als voorwaarde in de vergunning worden opgenomen (BOPA 1). Als uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat verder archeologisch onderzoek (opgraving) nodig is, zal ook dit onderzoek nog uitgevoerd moeten worden vooraleer met de bouwwerkzaamheden kan worden begonnen.

Wel is ter voorbereiding een PVE opgesteld door RAAP voor het plangebied. De rapportage is opgenomen in bijlage 7. De rapportage is voorgelegd aan het bevoegd gezag en akkoord bevonden.

5.3.3 Conclusie

Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek adviseert RAAP een nader onderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuven onderzoek. De gemeente Bloemendaal heeft ingestemd met het afgegeven advies. De uiteindelijke conclusie is afhankelijk van de uitkomsten uit het proefsleuvenonderzoek, maar door uitvoering van dit onderzoek als voorwaarde op te nemen in de omgevingsvergunning, gebaseerd op een door bevoegd gezag goedgekeurd PvE, kan worden gesteld dat voldoende zorgvuldig met het aspect archeologie wordt omgegaan.

5.4 Bezonning

5.4.1 Toetsingskader

Bezonning is een belangrijk aspect bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit. Het is essentieel om voldoende zonlicht of schaduw te hebben

op gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken, omdat dit bijdraagt aan een aangenaam verblijfsklimaat.

Daar de rijksoverheid geen specifieke instructieregels heeft opgesteld voor dit aspect. Dit betekent dat bestuursorganen op dit onderwerp beleidsruimte hebben. De gemeente Bloemendaal heeft hierover geen beleid gemaakt. In de praktijk is het gebruikelijk om aan te sluiten bij de zogenaamde TNO norm.

Het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO heeft normen opgesteld voor bezonning, die kunnen worden onderverdeeld in een 'lichte' en 'strengere' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;
- de 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

Hoewel deze normen niet verplicht zijn volgens de wet, zijn de normen wel gehanteerd voor de bezonningsstudie.

5.4.2 Toetsing

Ten behoeve van beoogd planvoornemen is een bezonningstudie uitgevoerd. Door middel van een 3D-model is bekeken hoe in de toekomstige situatie sprake is van schaduwval. Hiervoor zijn de volgende dagen van de 4 seizoenen maatgevend geweest:

- 22 december: de dag dat de zon het laagst staat;
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd);

- 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd).
 - De volgende tijdstippen worden meestal gehanteerd: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur. Op 21 december is 18.00 uur niet relevant, omdat de zon dan al onder is.

De uitgevoerde bezonningsstudie is opgenomen in bijlage 8.

Conclusie bestaande woningen

Door een nieuw appartementengebouw te maken op Blekersveld ontstaat er voor ongeveer 16 woningen een andere situatie. De toegenomen schaduw beperkt zich tot de ochtend. De schaduw draait snel door de dag heen. Tussen 9:00 en 10:00 uur heeft nieuwbouw het grootste effect. Om 12 uur ontvangen woningen in de omgeving geen schaduw meer. Een hoger gebouw maakt een langere schaduw. Een lager gebouw dat wat breder is heeft op meer woningen dichtbij tegelijk effect. Het verschil is heel klein. Een aantal woningen zal meer schaduw krijgen van een hoger gebouw en een aantal woningen zal meer schaduw krijgen bij een lager en breder gebouw.

Conclusie volkstuinen

Een deel van de volkstuinen zal schaduw ontvangen van de nieuwbouw. Bij een gebouw van 16 lagen hoog is het effect zichtbaar groter dan bij een gebouw van 13 lagen hoog. Ook hier trekt de schaduw snel over waardoor een volkstuin bijna nooit langer dan 2 uur achter elkaar in de schaduw ligt.

Aanbevelingen

De studie bevestigt dat het voor omwonenden wenselijk is om de hoge delen van het gebouw dicht langs de randweg te plaatsen. Dan worden bewoners zo min mogelijk in hun woongenot beperkt. Om 9:00 uur valt er namelijk vooral schaduw op zijgevels van enkele woningen. Om

10:00 uur richt de zon zich al meer op voorgevels van meerdere woningen. Het is wenselijk dat de meeste schaduw van het nieuwe gebouw dan al voorbij is getrokken.

Om het effect op volkstuinen te beperken is het aan te bevelen een compact gebouw te ontwerpen en ook de hoogte te beperken. Ook helpt het om de lange kant van het gebouw noord-zuid te richten zodat schaduw in de middag smaller blijft.

Tot slot valt op dat een heel aantal appartementen in de noordwestkant van het nieuwe gebouw in de winter helemaal geen zon op de gevel zal hebben. Daarom kan worden overwogen om (een deel van) het nieuwe gebouw wat meer noord-zuid te oriënteren.

5.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect Bezonning is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Bodem

5.5.1 Toetsingskader

Het omgevingsplan bevat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen en neemt de gemeente de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie

ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie. Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen.

5.5.2 Toetsing

Het project voorziet in een bouwactiviteit (bodemgevoelig gebouw) op een bodemgevoelige locatie. Daarom is een bodemonderzoek uitgevoerd of wordt voldaan aan de toelaatbare kwaliteit van de bodem, of dat er sanerende of andere beschermende maatregelen moeten worden getroffen.

Door BK Ingenieurs B.V. is voor de locatie Blekersveld te Overveen een aantal onderzoeken naar de bodemkwaliteit uitgevoerd. Dit betreft de volgende onderzoeken:

- Verkennend bodemonderzoek drie locaties te Bloemendaal (waaronder Blekersveld te Overveen);
- Nader bodem- en verkennend asbest onderzoek Blekersveld te Overveen;
- Verkennend (water)bodemonderzoek watercompensatie noordelijk terreindeel Blekersveld te Overveen;
- Indicatief Afvoeronderzoek Blekersveld te Overveen (briefrapportage);
- Aanvullend bodemonderzoek Blekersveld te Overveen;

De onderzoeken zijn gebundeld opgenomen in bijlage 9. Hieronder zijn de belangrijkste waarnemingen opgenomen.

Bodem

Opbouw en zintuiglijke waarnemingen

De bodem bestaat tot een diepte van 2,0 m -mv (maximale boordiepte) uit zand. In de bodem zijn verspreid over het gehele grasveld tot maximaal 1,3 m -mv bodemvreemde bijmengingen (baksteen, puin, metselpuin) aangetroffen in variërende gradatie (zwak tot sterk). Ter plaatse van diverse boringen is in de ondergrond, gemiddeld van 0,3 m -mv tot 1,0 m -mv een uiterst meng- en/of betongranulaathoudende laag aangetroffen.

Algemene kwaliteit

De mate waarin de bijmengingen met (metsel)puin waargenomen worden in de zandgrond zijn gerelateerd aan de mate van verontreiniging. De sterk metselpuinhoudende bovengrond is bij drie boringen sterk verontreinigd met PAK en PCB en licht verontreinigd met enkele zware metalen en minerale olie. Deze sterke verontreiniging is verticaal afgeperkt op ca. 0,5 á 0,8 m -mv. Direct onder de metselpuinhoudende zandlaag ligt betongranulaat. De zintuiglijk ‘schone’ ondergrond bevat maximaal licht verhoogde gehalten. De sterk verontreinigde grond is aanwezig over een oppervlak van circa 100 m² en een volume van circa 50 - 80 m³. Omdat er meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd is, is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet bodembescherming (Wbb).

Op het overige terreindeel zijn in de zwak baksteen en puinhoudende grond maximaal licht verhoogde gehalten PAK, PCB, minerale olie en zware metalen aangetoond.

Asbest

Op de locatie is zowel op het maaiveld als in de contactzone (0,0 - 0,5 m -mv) visueel geen asbest aangetroffen (fractie > 20 mm) of analytisch aangetoond (fractie < 20 mm). Het monster (indicatief) van de beton- en menggranulaathoudende onderlaag bevat evenmin asbest. Het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg ds) wordt niet overschreden.

Sanering

Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Er is vastgesteld dat de verontreiniging (met spoed) gesaneerd dient te worden bij toekomstige humane risico's als gevolg van gewasconsumptie bij de functie ‘Wonen met tuin’. Er zijn geen ecologische of verspreidingsrisico's. Voor de start van de werkzaamheden dient een goedgekeurde

(deel)saneringsplan beschikbaar te zijn. Het plan dient te worden ingediend bij en goedgekeurd door het bevoegde gezag Omgevingsdienst IJmond.

Door BK Ingenieurs B.V. is in januari 2021 een Saneringsplan opgesteld voor het Blekersveld. Dit saneringsplan is opgenomen in bijlage 10 van deze motivering. Het saneringsplan is goedgekeurd door de omgevingsdienst IJmond.

Aan de hand van het opgestelde saneringsplan is de beoogde projectlocatie gesaneerd. Het evaluatieverslag is gedeeld met de omgevingsdienst, welk vervolgens heeft ingestemd. Zie bijlage 11 voor de verslaglegging van het instemmen van de Omgevingsdienst IJmond.

5.5.3 Conclusie

Middels de uitgevoerde bodemsanering op de beoogde projectlocatie is de sterke verontreiniging van PAK en PCB in de grond verwijderd. De bodemkwaliteit vormt hiermee geen belemmering meer voor het beoogde planvoornemen.

5.6 Cultuurhistorie

5.6.1 Toetsingskader

Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Omgevingswet zorgt deze wet voor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen: roerend of immaterieel cultureel erfgoed, cultuurlandschappen, archeologische monumenten, gebouwde monumenten en stads- en dorpsgezichten. Er dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van dit cultureel erfgoed. Dit door regels te stellen ter bescherming van het cultureel erfgoed (par. 5.1.5.5 Bkl). In het belang hiervan worden in het omgevingsplan ook regels gesteld over eisen aan onderzoek.

5.6.2 Toetsing

Aan de hand van de Monumentenkaart van de gemeente Bloemendaal zijn binnen de beoogde projectlocatie geen rijks-, provinciale- dan wel gemeentelijke monumenten aanwezig. In figuur 10 is een uitsnede opgenomen van de Erfgoedkaart gemeenten Bloemendaal en Heemstede, het plangebied is grof aangeduid middels blauwe omlijning.

Mede dankzij de grote variëteit aan landschappen, dorpen en bijbehorende cultuurhistorie is Noord-Holland een aantrekkelijk gebied om te wonen, werken en recreëren. De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en de diversiteit van het Noord-Hollands landschap graag behouden en verder ontwikkelen en de dorpen behouden en ontwikkelen.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Provincie Noord-Holland heeft een Leidraad Landschap en Cultuurhistorie gemaakt voor het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap. Noord-Holland is verdeeld in verschillende gebieden. Deze worden ensembles genoemd. Elk ensemble heeft een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en de belangrijkste kernwaarden van dat gebied waar we rekening mee moeten houden. De gemeente Bloemendaal is gelegen binnen het ensemble; Zuid-Kennemerland.

Het ensemble Zuid-Kennemerland ligt aan de Noordzeekust in het zuidwesten van Noord-Holland. Het ensemble bevat naast een brede zone van jonge duinlandschap, ook strandwallen- en strandvlaktenlandschap en veenpolderlandschap. Het landschap is verwant aan het ensemble Noord-Kennemerland.

Voor het ensemble Zuid-Kennemerland zijn drie kernwaarden opgesteld:

- de landschappelijke karakteristiek: welke landschapstypen komen voor en wat zijn de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
- openheid en ruimtebeleving: de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.

- de ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen. Denk hierbij aan bebouwingslinten, bomenlanen en dijken.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en;
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Met beoogde ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de ambities.



Figuur 10: Uitsnede Erfgoedkaart gemeenten Bloemendaal en Heemstede, projectlocatie aangeduid middels blauwe omlijning.

Bijzonder Provinciaal Landschap

In Noord-Holland zijn 32 gebieden aangewezen als ‘Bijzonder Provinciaal Landschap’. Dit zijn landschappen waarop we extra zuinig zijn vanwege hun bijzondere eigenschappen en waarde voor mens en dier. De gemeente Bloemendaal houdt rekening met de volgende BPL’s:

- Zuid-Kennemerland

Het BPL Noord-Kennemerland grenst aan de duinen van de Noordzeekust en bestaat uit een brede zone van langgerekte strandwallen en –vlakten. In de vlakten liggen zeer oude polders en enkele oude droogmakerijen. Het gebied heeft een bijzonder hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Het maakt onderdeel uit van de kustvorming van Nederland, iets dat nog steeds goed afleesbaar is in het landschap. Minder zichtbaar maar ook aanwezig, zijn de invloeden van het Oer-IJ. Een bijzondere kwaliteit van het gebied is de sterke afwisseling tussen de openheid van de strandvlakten en de beslotenheid van de strandwallen en de duinzoom. Vanwege de landschappelijke kwaliteit en nabijheid van zee en duinen is het gebied een zeer gewaardeerde woonomgeving en in trek bij recreanten.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden moet er rekening gehouden worden met dat het gebied extra bescherming krijgt. De ontwikkelingen mogen geen aantasting zijn van de kernkwaliteiten.

5.6.3 Conclusie

Het milieuaspect ‘Cultuurhistorie’ vormt geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen.

5.7 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

5.7.1 Toetsingskader

Doel van de Omgevingswet is een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Duurzaamheid is het waarborgen van de bestaansmogelijkheden van de mens. Iedereen wil immers welvarend, gezond en veilig leven. Duurzame ontwikkeling vergt volgens de commissie-Brundtland een balans tussen de kwaliteit van de natuurlijke leefomgeving (planet), de economie (profit) en het sociale vermogen van de mens (people). Dit vraagt om zorgvuldig benutten, ontwikkelen en beheren van de fysieke leefomgeving.

5.7.2 Toetsing

De Metropool regio Amsterdam (MRA) heeft de Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA opgesteld. Vertrekpunt van het convenant Toekomstbestendige Woningbouw is de ambitie van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) om de duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de grote woningbouwopgave. In de Convenant is een toetsingskader opgenomen welk handvatten biedt voor partijen om duurzaamheidsambities in woningbouwopgaves te integreren. Het is aan de organisatie zelf hoe de ambities uit het convenant juridisch worden verankerd.

Daarnaast beschikt de gemeente over het Programma Duurzaamheid 2023-2024. In het programma zijn concrete gemeentelijke acties opgenomen voor de aankomende twee jaar. Met dit programma sluit de gemeente aan bij landelijke kaders zoals het Nationaal Klimaatakkoord, het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, het Deltaplan Biodiversiteitsherstel en het Uitvoeringsprogramma Circulaire Economie. Met beoogde ontwikkeling wordt ingezet op zoveel mogelijk bouwen met hout. Ook wordt er ingezet op een natuur inclusieve openbare ruimte waar ingezet wordt om inheemse grassen, kruiden, struiken en bomen ter bevordering van de biodiversiteit.

Door het gebruik van inheemse bomen die groot worden wordt er natuurlijke schaduw gecreëerd binnen de openbare ruimte. Tevens wordt gedacht aan klimaatbestendige inrichting van de buitenruimte, denk hierbij aan groene parkeerplaatsen in de vorm van half verharding maar ook in lichte kleurstellingen. Dit zal tevens een bijdrage leveren aan de infiltratie en berging van water. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 4.16.

5.7.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect duurzaamheid en klimaatadaptatie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Elektromagnetische straling

5.8.1 Toetsingskader

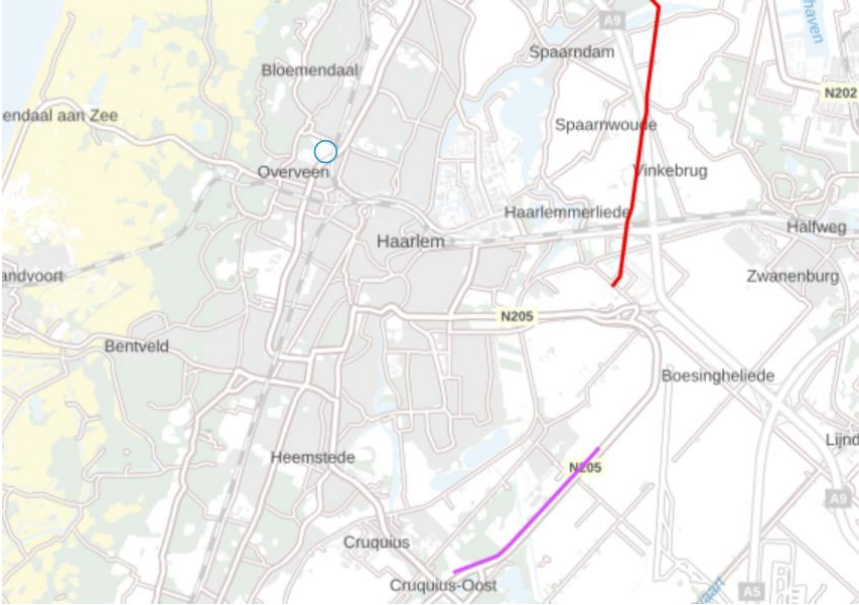
Magnetische velden ontstaan bij het transport en het gebruik van elektriciteit/stroom. Voorbeelden van voorzieningen die zorgen voor elektromagnetische velden zijn antennes, hoogspanningslijnen, mobiele telefoons en elektrische apparaten. De kracht van het elektromagnetische veld kan per voorziening verschillen. In het kader van de fysieke leefomgeving zijn met name antennes en hoogspanningslijnen van belang, aangezien dit vaste objecten zijn. De Europese Unie heeft in 1999 blootstellingslimieten, bestaande uit basisrestricties en daarvan afgeleide referentieniveaus, aanbevolen (PbEG L 199/59, 1999). De basisrestricties mogen niet worden overschreden. Als de blootstelling lager is dan de referentieniveaus kan ervan worden uitgegaan dat de basisrestricties niet worden overschreden. Voor magnetische velden die met de elektriciteitsvoorziening samenhangen, bedraagt het referentieniveau 100 microtesla voor de gehele bevolking.

Door de minister voor Klimaat en Energie is (samen met de toenmalig minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en in afstemming met de staatssecretaris voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport) op 21 april 2023 een herijkt voorzorgsbeleid aan gemeenten, provincies en netbeheerders gezonden inzake de gezondheidsrisico's van magneetvelden bij hoogspanningslijnen⁴. De kern van het herijkte voorzorgsbeleid voor magneetvelden is dat met de netbeheerders is afgesproken dat deze bronmaatregelen gaan treffen om de sterkte en grootte van magneetvelden zo veel mogelijk te beperken. Het beleidsadvies is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van elektriciteitsinfrastructuur en die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla⁵. De waarde van 0,4 microtesla geldt als gemiddelde voor een heel jaar. Tijdens dat jaar kan de veldsterkte regelmatig boven en onder de waarde van 0,4 microtesla komen. Het is een waarde uit voorzorg, die alleen van toepassing is bij bovengrondse hoogspanningslijnen.

5.8.2 Toetsing

Het voorzorg beleid adviseert de 0,4 microtesla magneetveldzone te berekenen als het project van een gevoelige gebouw zoals een woning, school of kinderopvang binnen de indicatieve magneetveldzone van een bovengrondse hoogspanningslijn zoals opgenomen op de RIVM-netkaart plaatsvindt.

Beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een gevoelig gebouw (woningen). De RIVM-netkaart is raad gepleegd om aan te tonen dat er in de nabije omgeving van de projectlocatie geen hoogspanningslijnen zijn gesitueerd welk een negatief effect zouden kunnen hebben op de te realiseren woningen.



Figuur 11: Bovenstaande afbeelding toont een uitsnede van de RIVM-netkaart, het plangebied is aangeduid middels lichtblauwe cirkel. (Bron: Atlasleef-omgeving.nl)

De dichts gelegen hoogspanningslijn betreft een lijn van 380 kV (rood aangeduid op figuur 11), en is gesitueerd op een afstand van ca. 5,4 kilometer. Hiervoor geldt een rekenafstand van 55 meter aan weerszijden. De projectlocatie is ver buiten deze zone gelegen.

De andere hoogspanningslijn (paars aangeduid op figuur 11) is gelegen op een afstand van ca. 7 kilometer. Dit betreft een combinatielijn (380 kV en 150 kV), hiervoor geldt een rekenafstand van 80 meter aan weerszijden. De projectlocatie is ver buiten deze zone gelegen.

5.8.3 Conclusie

Het aspect elektromagnetische straling vormt geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.

5.9 Geur agrarisch

5.9.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Daarbij dient de geur op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.6 Bkl). Voor enkele, met name agrarische activiteiten zijn standaardwaarden bepaald voor de geurbelasting.

5.9.2 Toetsing

Het beoogde project voorziet in een geurgevoelig gebouw (woningen). Een geurgevoelig object is een gebouw bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Een woning is te beschouwen als een geurgevoelig object. Onderzocht is of er redelijkerwijs sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van een of meerdere veehouderijen op de voorgenomen planlocatie.

Op ca. 56 meter ten noorden van de planlocatie zijn percelen gesitueerd, welk beschikken over de bestemming ‘Agrarisch – Natuur- en landschapswaarden. Aan de hand van deze bestemming zijn de aangewezen gronden bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in de hoofdzaak grond gebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke waarden, archeologische en/of landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.

⁴ <https://www.kennisplatform.nl/verschil-tussen-limiet-100-microtesla-grens-0-4-microtesla/>
⁵ https://www.infomil.nl/publish/pages/86406/beleidsadvies_vrom_2005_1.pdf

Aan de hand van de regels geldt voor ‘agrarisch bedrijf’ de volgende omschrijving: *een bedrijf dat uitsluitend gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;*

Deze gronden worden echter niet gebruikt voor veehouderijen, in de omgeving zijn namelijk geen veehouderijen gesitueerd welk een negatieve invloed zouden kunnen hebben op het woon- en leefklimaat. Anderzijds worden er dus ook geen veehouderijen belemmerd door de realisatie van de woningen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het aspect ‘geur agrarisch’ geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.9.3 Conclusie

Het aspect geur agrarisch vormt geen belemmering voor het beoogde planinitiatief.

5.10 Gezondheid

5.10.1 Toetsingskader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma’s. De beleidsambities met betrekking tot gezond-

heid kunnen sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen.

5.10.2 Toetsing

Beoogd planvoornemen voorziet in de realisatie van een nieuwe activiteit, wonen. Onder de nieuwe Omgevingswet is het essentieel om te onderzoeken op welke manier dit initiatief rekening houdt met het gezondheidsaspect.

De gemeente Bloemendaal beschikt over het Lokaal Preventieakkoord ‘Gelukkig Gezond in Bloemendaal’ 2021-2023. De ambitie die gesteld is betreft; *Een gezonder Nederland waarin kinderen een goede start kunnen maken, volwassenen de gezonde keuzes maken, ouderen fit hun pensioen ingaan, gezonde levensjaren hebben en lang mee kunnen doen in de samenleving.*

Er wordt gespitst op 2 visies:

1. De Bloemendaalse jeugd is weerbaar en kan eigen grenzen bewaken.
2. In Bloemendaal staan ouderen in hun kracht.

Dit akkoord spitst niet in op de ruimtelijke ordening, echter kan er wel aan worden bijgedragen. Beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd nabij hoofdinfrastructuur (wegennetwerk en treinstations). Tevens is de locatie gelegen nabij een ‘Nationaal Park Zuid-Kennemerland’. Bewoners hebben dan ook de mogelijkheid om op korte afstand de natuur te bezoeken. Dit kan bijdragen aan de mentale- dan wel fysieke gezondheid van mensen.

Tevens is het centrum van Bloemendaal goed bereikbaar vanaf de projectlocatie. Voorzieningen zijn dan ook binnen handbereik.

Om verder in te spelen op de gezondheid wordt de openbare ruimte uitnodigen ingericht, waardoor mensen in de openbare ruimte rondom het pand moeten kunnen genieten van een groene buitenruimte. Tevens wordt een speeltuin gerealiseerd waardoor kinderen dicht bij huis makkelijk buiten kunnen spelen. Dit draagt bij aan de gezondheid en ontwikkeling van deze kinderen.

5.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Luchtkwaliteit

5.11.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Aandachtsgebieden

De toetsing en monitoring van de luchtkwaliteit vindt plaats in de aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO₂ en/of PM₁₀. Aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM₁₀ zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl).

Niet in betekenende mate

De beoordeling van de luchtkwaliteit in een aandachtgebied vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de

luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaar-gemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze ‘standaardgevallen NIBM’ vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detail-berekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Sinds 1 januari 2023 wordt de luchtkwaliteit berekend en gemonitord via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

5.11.2 Toetsing

De beoogde projectlocatie valt binnen in een van de aandachtsgebieden ‘Agglomeratie Amsterdam/Haarlem’ voor zowel NO₂ als PM₁₀. Om aan te tonen dat beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de luchtkwaliteit is er een berekening gedaan met de NIBM-tool. Tevens is gekeken naar de totale concentraties middel de CIML kaart.

NIBM

Middels de NIBM-tool is in beeld gebracht wat de effecten van het project op de luchtkwaliteit zijn. Voor het toepassen van de NIBM-tool is het

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	580
Aandeel vrachtverkeer	1,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,29
PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 12: NIBM-tool berekening Blekersveld Overveen

noodzakelijk om inzicht te hebben in de verkeersgeneratie die samenhangt met de binnen de projectgebieden beoogde functies. Deze verkeersgeneratie is berekend in paragraaf 5.16 ‘Verkeer en parkeren’. Bij de berekening is uitgegaan van de maximum verkeersgeneratie, namelijk 580 motorvoertuigen per etmaal. Met een bijdrage van 1,5% vrachtverkeer wat resulteert in ca. 10 vrachtwagens per etmaal. De resultaten uit de berekening met de NIBM-tool zijn weergegeven in figuur 13.

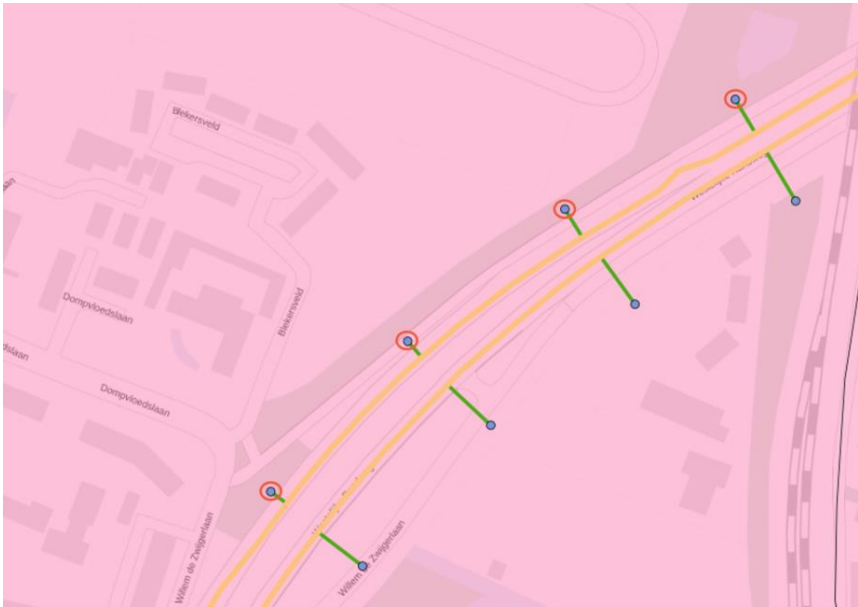
Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ is niet hoger dan 1,2 ug/m³. Hiermee is sprake van een NIBM-project. Nader onderzoek op dit vlak is daarom niet noodzakelijk. Hierdoor is toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ niet nodig.

CIML

Aangetoond moet worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit. In tabel 5 zijn de concentratiewaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven (figuur 13). Geconcludeerd wordt dat de waarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het kader van de luchtkwaliteit.

Tabel 5: Luchtkwaliteit dichtstbijzijnde meetpunten (bron: CIML, RIVM)

ID receptor	NO ₂ µg/m3	PM ₁₀ µg/m3	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m3	Jaar
34362354_8488	16.49	17.59	6.16	8.63	2023
34362354_8487	17.96	18.02	6.32	8.90	2023
34362354_8486	19.10	18.18	6.39	8.95	2023
34362354_8485	19.23	18.20	6.4	8.96	2023
Norm EU	40	40	-	25	-



Figuur 13: Uitsnede CIMLK kaart, meetpunten aangetoond middels rode omlijnningen.

5.11.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Milieueffectrapportage

5.12.1 Toetsingskader

Bijlage V bij het Omgevingsbesluit in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit bepalen of een besluit project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig is. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen die betrekking hebben op projecten waarvoor de mer-(beoordelings)plicht geldt. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, dat voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn;
- b. voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren, deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

5.12.2 Toetsing

Met beoogd initiatief wordt een nieuw appartementencomplex gerealiseerd. Voorgenomen ontwikkeling betreft hiermee een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor dit stedelijk ontwikkelingsproject is een mer-plicht niet van toepassing (zie tabel, kolom 3). Voor deze ontwikkeling geldt enkel een mer-beoordelingsplicht.

Onderzocht is of er aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Aan de hand van de bevindingen, zoals beschreven in de aanmeldnotitie, kan worden geconcludeerd dat er rekening houdend met;

- 1. De kenmerken van het project;

- 2. De plaats van het project; en
- 3. De kenmerken van het potentiële effect;

Bij beoogd planvoornemen is geen sprake van overschrijding van de grenswaarden. De potentiële effecten zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg hebben die het doorlopen van een mer-procedure noodzakelijk maken. In bijlage 12 is de volledige aanmeldnotitie opgenomen.

5.12.3 Conclusie

Voor beoogd planvoornemen is geen sprake van een mer-plicht. Wel is er sprake van een mer-beoordelingsplicht. Ten behoeve van deze beoordelingsplicht is een notitie opgesteld welk ingediend wordt bij het bevoegd gezag.

5.13 Natuur en landschap

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd door Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V.. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 13 van deze motivering.

5.13.1 Natura 2000-gebieden

De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden middels een voortoets (afd. 11.1 Bal). Projecten en activiteiten die een

Onderdeel J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

significant negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig (Natura 2000-activiteit). Indien nadelige effecten te verwachten zijn, welke niet significant zijn, geldt de specifieke zorgplicht. In dat geval moeten nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperkt, of ongedaan gemaakt worden.

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich op circa 560 meter ten westen van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Kennemerland-Zuid'). Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Beoogde ontwikkeling realiseert nieuwe bebouwing, dit kan leiden tot uitstoot van stikstof tijdens de aanlegfase en gebruiksfase.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase door onderzoeksbureau Waardenburg Ecologie. De AERIUS gegenereerde rapportages zijn opgenomen in bijlage 14.

Als gevolg van het initiatief is er sprake van stikstofemissie zowel bij de realisatie als bij het gebruik van de woningen. Dit kan bijdragen aan een verhoogde stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Door onderzoeksbureau Waardenburg Ecologie is een ecologische beoordeling opgesteld, de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 15.

5.13.2 NNN-gebieden

Op basis van artikel 7.8 lid 2 Bkl van de Omgevingswet dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is

een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk is opgenomen in de provinciale verordening. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Doorwerking plangebied

Uit deze webkaarten blijkt dat het plangebied niet in een beschermd natuurgebied ligt. Op circa 180 meter ten noordwesten van de planlocatie ligt het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN. Gebiedsbescherming vormt geen onderdeel van de uitgevoerde QuickScan, maar op basis van de ligging van het plangebied worden geen effecten op het NNN verwacht.

5.13.3 Soortenbescherming

Soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten (afd. 11.2 Bal). De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- vogels
- Europees beschermde soorten
- nationaal beschermde soorten

Er geldt een vergunningsplicht voor een flora- en fauna-activiteit wanneer schadelijke handelingen worden uitgevoerd. Op basis van de Omgevingswet is een flora- en fauna-activiteit een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Dit heeft betrekking op vrijwel alle ruimtelijke activiteiten. De provincie is het bevoegd gezag en kan bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling geven van de lijst met nationaal beschermde soorten in afstemming op de situatie in de provincie.

Specifieke zorgplicht

Ook geldt er een specifieke zorgplicht om nadelige gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt voor alle beschermde soorten, alsmede soorten van de rode lijsten, en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats. Voor deze soorten wordt vastgesteld of nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten. Is dit niet mogelijk, dan dienen preventieve maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen.

Doorwerking plangebied

De groenstructuren in het projectgebied bieden potentiële verblijfplaatsen voor de boomarter, bunzing, hermelijn en de wezel. Tijdens de geplande werkzaamheden worden naar verwachting bomen en struweel verwijderd. Tijdens het verwijderen van groenstructuren kunnen potentiële verblijfplaatsen van de boomarter, bunzing, hermelijn, steenarter en de wezel verloren gaan. Hierbij kunnen individuen worden gedood. In het projectgebied kunnen algemene amfibieën, broedvogels en zoogdieren voorkomen. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen van vogels (globaal maart - augustus) plaatsvinden kunnen potentiële nestlocaties van algemene broedvogels worden vernietigd en verstoord en kunnen individuen worden gedood. Ook kunnen tijdens grondverzet mogelijk individuen van algemene amfibieën en zoogdieren worden gedood. Op basis van het aanwezige habitat worden er geen andere beschermde soorten in het projectgebied verwacht voor te komen.

Vervolgonderzoek marterachtigen

Uit de ecologische quickscan is gebleken dat nader onderzoek naar marterachtigen uitgevoerd dient te worden. Het uitvoeren van dit vervolgonderzoek is reeds in werking. De veldbezoeken zijn afgerond, binnen het plangebied is een steenarter aangetroffen. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal een vergunning Flora en Fauna activiteit moeten worden aangevraagd bij de Omgevingsdienst NHN. Zodra de onderzoeksrapportage gereed is zal deze bij de motivering worden gevoegd als bijlage 16.

Er zal een marterteril en marterhoop moeten worden aangelegd binnen het plangebied of in de nabije omgeving.

5.13.4 Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied en/of NNB-gebied. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek flora en fauna is vervolgonderzoek uitgevoerd naar Marterachtigen. Dit onderzoek is reeds in werking. Tijdens het veldwerk is een steenmarter aangetroffen, een flora en fauna activiteit dient te worden aangevraagd, tevens dienen er mitigerende maatregelen te worden genomen voorafgaand aan de werkzaamheden.

Tevens is een AERIUS berekening uitgevoerd, aan de hand van deze berekeningen is gebleken dat er sprake is van stikstofemissie zowel bij de realisatie als bij het gebruik van de woningen. Er is een ecologische beoordeling opgesteld.

5.14 Omgevingsveiligheid

5.14.1 Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden (par. 5.1.2 Bkl). Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. Er wordt daarbij op basis van bijlage VI van het Bkl onderscheid gemaakt in 3 categorieën ‘gebouwen en locaties’:

1. zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die risicobronnen vormen. Het gaat daarbij om bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor, buisleidingen met gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarnaast worden ook de volgende activiteiten beschouwd als risicobronnen:

- opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk;
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik;
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven;
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik.

In het omgevingsplan worden beperkingen gesteld met betrekking tot externe veiligheid. Zo wordt de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico zijn ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd mogen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} -contour van een activiteit vallen. Ook kunnen in het omgevingsplan aandachtsgebieden en voorschriftengebieden zijn aangewezen in het verband met het groepsrisico. Het groepsrisico gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Er zijn drie typen aandachtsgebieden:

1. brandaandachtsgebied;
2. explosieaandachtsgebied;
3. gifwolkaandachtsgebied.

5.14.2 Toetsing

In opdracht van BRO is door onderzoeksbureau AVIV een onderzoek gedaan naar de omgevingsveiligheid. In bijlage 17 is de volledige onderzoeksrapportage opgenomen, hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Aan de hand van raadgepleegde stukken valt te concluderen dat er geen milieubelastende activiteiten met een extern veiligheidsrisico plaats in de (nabije) omgeving van de planlocatie. De planlocatie ligt wel nabij de Westelijke randweg (N208) en de spoorlijnen Bloemendaal - Haarlem en Bloemendaal Heemstede-Aerdenhout.

Westelijke Randweg

De Westelijke Randweg (N208) is een provinciale weg die op ca. 35 m van de planlocatie ligt. Provinciale wegen behoren niet tot het Basisnet waardoor aandachtsgebieden niet van toepassing zijn. Dit betekent dat deze weg niet nader hoeft te worden beschouwd, tenzij de gemeente in haar omgevingsplan hierover beleid heeft opgenomen.

Spoor

Op ca. 150 m liggen de spoorlijnen Bloemendaal - Haarlem en Bloemendaal Heemstede-Aerdenhout. Conform artikel 2 van de Spoorwegwet zijn deze aangewezen als ‘hoofdspoorweg’ [8].

In Bijlage II Tabel Basisnet Spoor van de regeling Basisnet⁶ zijn alleen hoofdspoorwegen opgenomen die aangewezen zijn conform artikel 13 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen⁷. Het gaat om hoofdspoorwegen die van belang geacht worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

⁶ Regeling Basisnet, Stct. 19 maart 2014, 8242, Laatst gewijzigd Stct. 2024, 11143

⁷ Wet vervoer gevaarlijke stoffen, Laatst gewijzigd Stb. 2023, 113

De hier beschouwde spoorlijnen worden niet genoemd in de regeling Basisnet. Deze worden derhalve niet van belang geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zodat aandachtsgebieden hiervoor niet van toepassing zijn.

5.14.3 Conclusie

Uit het onderzoek is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling niet binnen aandachtsgebieden ligt. Nader onderzoek kan daarom achterwege blijven. Het (definitieve) omgevingsplan van de gemeente Bloemen-
daal is nog niet bekend waardoor daar niet aan getoetst kan worden. Het aspect Omgevingsveiligheid vormt geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen.

5.15 Trilling

5.15.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Deze trillingen dienen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.4 Bkl). Indien de trillingen niet meer bedragen dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. De standaardwaarden voor continue trillingen en herhaald voorkomende trillingen zijn aangegeven in onderstaande tabellen. Trillinggevoelige gebouwen zijn gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie of gezondheidszorgfunctie. Het gaat om activiteiten anders dan wonen die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken in trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, uitgezonderd industrieterreinen en verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Tabel 6: Standaardwaarden toelaatbare herhaald voorkomende trillingen in trilling gevoelige ruimten (artikel 5.87a Bkl)

Tijdsperiode	07.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
A1 trillingssterkte $V_{\max}$	0,2	0,2
A2 trillingssterkte $V_{\max}$	0,8	0,4
A3 trillingssterkte V_{per}	0,1	0,1

Tabel 7: Standaardwaarden voor toelaatbare continue trillingen in trilling gevoelige ruimten (artikel 5.87 Bkl)

Soort	Standaardwaarde	Standaardwaarde
Tijdsperiode	07.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
A1 trillingssterkte $V_{\max}$	0,1	0,1
A2 trillingssterkte $V_{\max}$	0,4	0,2
A3 trillingssterkte V_{per}	0,05	0,05

Bij het mogelijk maken van trillinggevoelige gebouwen in de buurt van spoorwegen moet in beginsel binnen een afstand van 100 meter van een spoorweg het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan.

5.15.2 Toetsing

Met beoogd planvoornemen worden trilling gevoelige gebouwen gerealiseerd, er is namelijk sprake van een toevoeging van woonfunctie. Nabij de projectlocatie is de spoorlijn Haarlem – Zandvoort aan Zee gesitueerd, tevens is nabij gelegen de spoorlijn Haarlem – Santpoort.

De projectlocatie is op een grotere afstand gelegen dan 100 meter van deze spoorlijnen. Er is geen sprake van trillinghinder op het beoogde planvoornemen.

5.15.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect trilling is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.16 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Verkeer en parkeren maakt onderdeel uit van de evenwichtige functie-toedeling aan locaties. In de motivering moet – naast het aspect parkeren voor zowel auto’s als fietsen – aandacht worden besteed aan de verkeersgeneratie en –veiligheid. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe binnen het planvoornemen hier mee wordt omgegaan.

5.16.1 Toetsingskader

Een toevoeging of wijziging van functies op locaties zorgt vaak voor een verandering van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie van een gebied. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond of sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto’s en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden.

Om te bepalen wat de effecten van de activiteit op de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) (publicatie 744). Deze kengetallen zijn algemeen erkend en geven een indicatie van de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De CROW-kengetallen zijn richtlijnen waarvan afgeweken kan worden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om zelf parkeerbeleid met parkeernormen vast te stellen waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. De activiteit dient in dat geval aan het gemeentelijk beleid te worden getoetst

5.16.2 Toetsing Parkeren Auto

De gemeente Bloemendaal beschikt over eigen parkeerbeleid, vastgelegd in de; ‘Beleidsnotitie parkeernormen gemeente Bloemendaal 2019’. Volgens deze beleidsnotitie valt Overveen in de categorie ‘Sterk stedelijk’ conform de CROW-systematiek. Door onderzoeksbureau Goudappel is een parkeer en verkeer onderzoek uitgevoerd voor beoogde ontwikkeling, de volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 16. Hieronder zijn de belangrijkste waarnemingen opgenomen.

Bij de gehanteerde parkeernormen is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad ‘sterk stedelijk’ in Overveen en het gemiddelde parkeerkencijfer⁸ in de gegeven bandbreedte. De gehanteerde parkeernormen zijn weer gegeven in tabel 8.

Tabel 8: Gehanteerde parkeernormen

Functie	Parkeernorm	Eenheid
Appartement, sociale huur <75 m² BVO	0,7	Parkeerplaats per woning
Bezoekers woningen	0,15	Parkeerplaats per woning

De beoogde woningen hebben een relatief kleine oppervlakte, variërend van 40 m² tot 60 m². Daarom stelt de gemeente Bloemendaal voor om af te kijken op de parkeernorm voor bewoners door uit te gaan van 0,65 parkeerplaats per woning in plaats van 0,7 parkeerplaats per woning. Om te beoordelen of deze afwijking op de parkeernorm is te verantwoorden, is een analyse gedaan naar het daadwerkelijke autobezit bij kleine sociale huurappartementen in de gemeente Bloemendaal.

Passende parkeernormen Blekersveld

Het autobezit is gebaseerd op 560 sociale huurappartementen die aanwezig zijn in de gemeente Bloemendaal met een oppervlakte van maximaal 75 m² per woning. Uit het onderzoek blijkt dat het daadwerkelijke autobezit in Bloemendaal inclusief correcties 0,65 parkeerplaats per woning bedraagt. Daarmee wordt geconcludeerd dat de afwijking op de parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per woning naar 0,65 parkeerplaats per woning voor bewoners te verantwoorden is. Bovendien is de data gebaseerd op woningen met een oppervlakte tot 75 m². Daarmee zit er automatisch een veiligheidsmarge in omdat de beoogde woningen niet groter dan 60 m² zullen zijn. Voor alle woningen geldt wel dat aanvullend nog 0,15 parkeerplaats per woning gerealiseerd moet worden voor bezoekers van de woningen.

Omdat er sprake is van verschillende doelgroepen die in het plangebied parkeren kan dubbelgebruik worden toegepast. Dat wil zeggen dat de parkeerplaatsen van bezoekers die overdag aanwezig zijn, ‘s-nachts gebruikt kunnen worden door bewoners van de woningen. Daardoor kunnen de parkeerplaatsen in het plan zo efficiënt mogelijk gebruikt worden. Uit de parkeerbalans blijkt dat de werkdag avond het maatgevende moment betreft, de parkeerbehoefte op het maatgevende moment betreft 84 parkeerplaatsen.

In het plan dient daarom te worden voorzien in 84 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers.

5.16.3 Toetsing verkeer

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door bureau Goudappel een onderzoek rapportage opgesteld naar de verwachte maximale verkeersgeneratie die te verwachten is met de ingebruikname van

de maximaal 120 sociale huur woningen. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 18. Hieronder zijn de belangrijkste onderzoeksresultaten opgenomen.

Verkeersgeneratie

De berekening van de verkeersgeneratie is gebaseerd op de maatgevende invulling met 120 sociale huurwoningen, zie tabel 9. Het aantal woningen is vermenigvuldigd met het kencijfer verkeersgeneratie en voor de werkdag ook met de omrekenfactor. De ontwikkeling genereert op een gemiddelde werkdag bij de maximale invulling (afgerond) 580 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Doorgaans vindt daarvan 10% plaats in het drukste ochtend- en avondspitsuur. Dat betreft in dit geval dus zo’n 58 motorvoertuigbewegingen per uur, dat is ongeveer 1 verkeersbeweging per minuut.

De 120 sociale huurwoningen van deze ontwikkeling zijn niet de enige woningen die worden ontsloten via het Blekersveld. Daarom is ook de verkeersgeneratie van de bestaande 44 woningen aan het Blekersveld berekend. Dit is noodzakelijk voor de beoordeling van de ontsluiting en de vormgeving van kruispunten in de omgeving.

De bestaande woningen genereren samen circa 350 motorvoertuigbewegingen per werkdag (deze berekening is ook in tabel 9 opgenomen). De verkeersintensiteit op het Blekersveld zal na realisatie van de planontwikkeling circa 930 mvt/etm bedragen. Verkeerskundig gezien is dat niet veel en spreken we van een rustige woonstraat.

Verkeersafwikkeling

Vanaf de planlocatie verdeelt het autoverkeer zich in verschillende richtingen. Uit de analyse van de TomTom-data blijkt dat bestaand verkeer

⁸ Zoals vermeld in de meest recente CROW-publicatie 744: ‘Parkeerkencijfers 2024’ waar de gemeente Bloemendaal haar parkeernormen op baseert.

Tabel 9: Totale verkeersgeneratie Blekersveld in plansituatie (afgerond op tientallen)

Situatie	CROW-categorie	Aantal	Kencijfer verkeersge- neratie	Verkeersgeneratie gemiddeld weekdag	Verkeersgeneratie gemiddelde werkdag
		#won.	mvt/etm/won	mvt/etm	mvt/etm
Plan	Huur, huis, sociale huur	120	4.2	520	580
Bestaand	Koop, huis, tussen/hoek	44	7.1	310	350
Totaal		164		83	930

van/naar Blekersveld voornamelijk via drie routes rijdt (zie ook figuur 4.1 van de onderzoeksrapportage):

- **Route A:** ca. 15% van het autoverkeer rijdt via het noorden over de Dompvloedslaan (3) en Bloemendaalseweg/Kleverlaan (2 en 1) richting de N208;
- **Route B:** ca. 66% rijdt via het zuiden over de Willem de Zwijgerlaan (4) en de Julianalaan (5) richting het oosten. Vanaf daar verdeelt het verkeer zich in de richting van de N200 (richting A9) en andere routes naar bestemmingen in Haarlem.
- **Route C:** ca. 17% rijdt via het zuiden over de Willem de Zwijgerlaan (4) via de Waldeck Pyrmontlaan en Schoonzichtlaan (6) richting het zuiden. Ook hier kan verkeer de N208 op via waar het allerlei regionale bestemmingen kan bereiken.
- Zo'n 2% van het verkeer (op een gemiddelde werkdag) rijdt een andere route.

De planontwikkeling zelf zorgt met name voor een verkeerstoename op de Willem de Zwijgerlaan. Dit is een buurtweg via waar de planontwikkeling aansluit op de hogere orde wegen, zoals de N200 en N208. De verkeerstoename op de Willem de Zwijgerlaan leidt niet tot een significant andere verkeerssituatie of verkeersveiligheidsrisico. De Willem de Zwijgerlaan is een erftoegangsweg waar veelal tot 4.000 mvt/etm veilig afgevoerd kunnen worden. De toekomstige verkeersintensiteit inclusief planontwikkeling op deze weg bedraagt 2.580 mvt/etm, en blijft dus ruimschoots onder deze grenswaarde.

Op de Kleverlaan, Bloemendaalseweg, Dompvloedslaan, Julianalaan en Waldeck Pyrmontlaan zorgt de planontwikkeling niet voor een significante verkeersgroei. Relatief gezien zorgt de planontwikkeling voor zo'n +1% à +4% verkeerstoename. Dergelijke verkeerstoenames zijn niet waarneembaar. Het extra verkeer door de plantontwikkeling gaat op in het heersende verkeersbeeld.

De planlocatie wordt aangesloten op het Blekersveld middels een gelijkwaardig kruispunt. Het Blekersveld is aangesloten op de Willem de Zwijgerlaan, via een voorrangskruispunt. Beide kruispunten zijn passend gezien het toekomstige gebruik, en kunnen het verkeer op een veilige en vlotte manier afwikkelen.

5.16.4 Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.17 Waterbelangen

5.17.1 Toetsingskader

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het project op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater (par. 5.1.3.1 Bkl). De weging van het waterbelang zorgt er voor dat per ontwikkeling de klimaatbestendigheid van het watersysteem

en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken. Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Vanuit de Omgevingswet heeft de provincie naast een omgevingsvisie een omgevingsverordening vastgesteld voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Verder is een Regionaal waterprogramma (RWP 2022-2027) door de provincie Zuid-Holland vastgesteld. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaat adaptief Zuid-Holland met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie. De concretere invulling om dit te verwezenlijken is opgenomen in o.a. de omgevingsverordening.

Waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied valt onder het beheer van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap van Rijnland investeert de komende jaren volop in het klimaatbestendig maken van de steden, vergroten van de veiligheid tegen o.a. overstromingen, meer zelfvoorzienend omgaan met water, het verbeteren van de waterkwaliteit en het optimaliseren van de zuivering van afvalwater. In het waterbeheerplan 6 'Water wijst de weg' staan de doelen van Rijnland voor 2022-2028 vastgesteld. Rijnland wil samen met de omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. In de waterschapsverordening (vervanger van de keur) staan de regels om de sloten, rivieren, meren, plassen, de dijken en de gemalen in het gebied van Rijnland te beschermen.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland ziet mogelijkheden zijn kernta-
ken te koppelen aan 5 maatschappelijke opgaves:

- bijdragen aan klimaatbestendige woningbouw;
- tegengaan van bodemdaling;
- versterking van de biodiversiteit;
- energieneutraal werken;
- Nederland circulair in 2050.

Rijnland heeft eind september nieuwe klimaatregels vastgesteld die het
klimaatbestendig bouwen ondersteunen. Deze regels zijn sinds 1 januari
2024 van kracht. Bij de gewijzigde regels van het hoogheemraadschap
geldt alleen een extra verplichting voor wateropvang bij toename van
verhard oppervlak >5000 m2. Dat is voor deze ontwikkeling niet van toe-
passing.

Hemelwaterverordening Bloemendaal 2024

Op 19 januari 2024 is de Hemelwaterverordening Bloemendaal 2024 in
werking getreden. In de Hemelwaterverordening Bloemendaal 2024 –
heden presenteert de gemeente haar beleid ten aanzien van stedelijk
water. Hierbij wordt ingespeeld op het scheiden van het rioolstelsel en
klimaat robuust inrichten van het stedelijk en landelijk gebied. Het is ver-
boden om vanaf nieuwe gebouwen en (half)verhard perceeloppervlak
hemelwater op het openbaar riool en/of in de openbare ruimte te lozen
tenzij als een hemelwaterberging conform artikel 4, zie verordening, is
aangebracht en in stand wordt gehouden.

Het college kan een ontheffing verlenen voor de verboden wanneer voor
de eigenaar van het bouwwerk of het perceel de aanleg van een hemel-
waterberging of het afkoppelen en aanbieden van hemelwater redelijker-
wijs niet mogelijk is. Aan de ontheffing kunnen voorschriften worden ver-
bonden.

5.17.2 Toetsing

Door onderzoeksbureau Aeres Milieu is een weging van het waterbe-
lang uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 19,
hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Het plangebied ligt in de noordoostelijke punt van Overveen, tegen de
stadsgrens van Haarlem aan. Momenteel is het plangebied geheel on-
verhard. Voor de nieuwbouw van de woningen is voldoende ontwate-
ringsdiepte benodigd om grondwateroverlast in de toekomst te vermij-
den.

Hoogteligging

Door de ligging in het stedelijk gebied kent het plangebied grotendeels
een relatief hoge ligging van circa +0,7 m NAP. Een uitzondering hierop
is de noordoostelijke punt met een gemiddelde maaiveldhoogte van
circa -0,1 m NAP. De straat Blekersveld ligt gemiddeld op circa +0,7 m
NAP en de N208 op circa +1,0 m NAP.

Oppervlaktewater

Het plangebied wordt rondom begrenst door secundaire watergangen,
behalve aan de westzijde nabij de straat Blekersveld. Deze watergan-
gen hebben een beschermings- en onderhoudszone van 3 meter vanaf
de insteek waarbinnen geen obstakels geplaatst mogen worden. In het
planvoornemen zal mogelijk een deel van de oostelijk gelegen water-
gang gedempt worden ten behoeve van parkeerplaatsen. Deze demping
dient 1 op 1 gecompenseerd worden. Het voornemen is om hiervoor
nieuw oppervlaktewater in het noordelijke puntje van het plangebied te
graven (aanleg plas). Deze ingrepen hebben gevolgen voor het opper-
vlaktewaterstelsel en hiervoor dient voorafgaand aan de uitvoering een
watervergunning aangevraagd te worden.

Bij de toekomstige invulling dient rekening gehouden te worden met het
mogelijk houden van onderhoud aan deze watergangen. Bij eventuele
bemaling en lozing ten behoeve van de (aanleg van voorzieningen voor
de) nieuwbouw wordt aangeraden de kwaliteit van het onttrokken water

vast te stellen/te monitoren. Afhankelijk van de duur en kwantiteit van de
bemaling en lozingswijze dient hiervoor tevens een vergunning aange-
vraagd te worden.

Afval- en hemelwater

Bij nieuwbouw zal op eigen perceel een gescheiden rioolstelsel aange-
legd worden, waarbij het DWA aangesloten wordt op het bestaand ge-
meentelijk rioolstelsel. De toekomstige afvalwaterstroom bedraagt naar
verwachting circa 3,6 m3/u. De aansluiting dient te zijner tijd aange-
vraagd te worden bij de gemeente Bloemendaal.

In de huidige situatie is het plangebied geheel onverhard. In onder-
staande tabel is de verwachte toekomstige verharding en benodigde
compensatie middels bijkomend oppervlaktewater bepaald.

*Tabel 10: Overzicht toekomstig verhard oppervlak binnen het plangebied met
de benodigde watercompensatie*

Brute (Ver- harde) opper- vlakten	Huidige verharding situatie (m2)	Toekomstige ver- harding situatie (m2)	Benodigd wateropper- vlak (m2) (15%)
Dakoppervlak ca.	0	Maximale footprint: 1.100	165
Overige verhar- ding ca.	0	Zoekgebied parkeren en hoofdrouting: 3.500	525
Water ca.		Te dempen (100% compenseren): 430 Te graven waterop- pervlak: 1.059	430 -1.059
Totaal ca.	0	4.600	690 nodig, nu - 62 m2

Het hemelwater wordt bij voorkeur op eigen terrein verwerkt. Door het planvoornemen zal het verhard oppervlak toenemen. De voorkeur gaat hierbij uit naar het graven van nieuw oppervlaktewater. Vanuit het beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland dient 15 % van het verhard oppervlak gecompenseerd te worden met nieuw oppervlaktewater. Indien het gehele zoekgebied parkeren en hoofdrouting 100% wordt verhard (ca. 3.500m²) dient er bijkomend nog ca. 62 m² wateroppervlak gerealiseerd te worden.

Dit kan gecompenseerd worden door:

- de toekomstige verharding te beperken tot 3.080 m² of
- graven 62 m² bijkomend oppervlaktewater of
- een alternatieve hemelwatervoorziening van ca. 29 m³ (bijvoorbeeld wadi of een groendak)

Aanvullend kan hergebruik van hemelwater voor sanitaire voorzieningen overwogen worden en/of de toepassing van groene/sedum daken waardoor de piekafvoer naar het (nieuw) oppervlaktewater verder afneemt.

Door de aanleg van een gescheiden stelsel, de aanleg van compensatie (insteek alles in nieuw oppervlaktewater), een voldoende hoog bouwpeil boven het bestaand maaiveld/kruin van de weg en rekening te houden met de genoemde aandachtspunten wordt hydrologisch gezien neutraal ontwikkeld en is geen wateroverlast te verwachten door de voorgenoemen planontwikkeling.

5.17.3 Conclusie

Vanuit het wateraspect is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.18 Windhinder

5.18.1 Toetsingskader

Windhinder treedt vooral op als gevolg van het bouwen van hoge gebouwen. Windhinder is meer dan enkel overlast voor fietsers en voetgangers. Het kan tevens nadelige sociale en economische effecten geven in het openbaar gebied; mensen vermijden (openbare) ruimtes als winkelgebieden, pleinen en terrassen bij een slecht windklimaat. Windhinder is derhalve een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet), waarmee rekening moet worden gehouden in het kader van een evenwichtig toedeling van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan.

De NEN 8100 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving geeft eisen en bepalingsmethoden voor de toetsing van het lokale windklimaat in de gebouwde omgeving op loop- respectievelijk verblijfsniveau in relatie tot het effect van wind op voetgangers. Deze is bedoeld te worden toegepast bij bouwplannen en wordt algemeen gebruikt voor de beoordeling van het windklimaat. In deze norm is opgenomen dat windonderzoek nodig is wanneer gebouwen hoger dan 30 meter zijn. Voor beschut gelegen gebouwen tussen de 15 en 30 meter én voor onbeschut gelegen gebouwen tot een hoogte van 30 meter, geldt dat een specialist beoordeelt of onderzoek noodzakelijk is.

5.18.2 Toetsing

Op moment van schrijven beschikt de gemeente Bloemendaal niet over een volledig Omgevingsplan, in het tijdelijk omgevingsplan zijn tevens geen maatvoeringen opgenomen voor hoogbouw. De beoogde bebouwing heeft een maximale bouwhoogte van 48 meter. Aan de hand van de gestelde normen dient er onderzoek uitgevoerd te worden naar windhinder.

Windonderzoek kan bestaan uit een computeranimatie of een windtunnelonderzoek. Dit geeft inzicht of bij een bepaald stedenbouwkundig

ontwerp windhinder of windgevaar zal optreden. Ook geeft een windonderzoek aan welke maatregelen mogelijk zijn om windhinder te voorkomen of te beperken. Windhinder hangt sterk af van de plaats van de hoogteaccenten en de openingen in of tussen gebouwen.

Voor beoogd planvoornemen is door onderzoeksbureau Peutz met behulp van Computational Fluid Dynamics (CFD) een onderzoek verricht naar de te verwachten windklimaatssituatie rondom de geplande bebouwing Blekersveld te Overveen. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 20.

Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- In de geplande bebouwingssituatie krijgt het te verwachten windklimaat op grond van het criterium doorlopen overwegend een goede beoordeling.
- Nergens is beperkt risico op windgevaar of windgevaar vastgesteld.
- Ten oosten van het plan is een gebied met een matig windklimaat voor doorlopen, overeenkomend met kwaliteitsklasse D. Om dit te verbeteren wordt aanbevolen een laagbouw voet ten zuidoosten te creëren, bijvoorbeeld door de toren smaller te maken.
- Het windklimaat in de omliggende achtertuinen is goed voor zitten. Ook het windklimaat op het nabijgelegen fietspad is goed voor doorlopen (en fietsen). Wel ontstaan er aan de randen van de omliggende volkstuinen zeer lokaal wat gebieden met een matig windklimaat voor slenteren en slecht voor zitten. Dit zou desgewenst verbeterd kunnen worden met afscherming of extra begroeiing.
- Voor windgevoelige functies zoals hoofdentrees, wordt een zo laag mogelijke hinderkans nagestreefd, met een maximum onder de 5%-grens (kwaliteitsklassen A en B). Bij het positioneren van de gebouwentrees dient rekening te worden gehouden met het lokale windklimaat. Indien het niet mogelijk is een gebouwentree te positioneren op een locatie waar sprake is van een goed windklimaat, kan met

behulp van windafschermende maatregelen het windklimaat plaatselijk worden verbeterd. Voorbeelden hiervan zijn het plaatsen van schermen of een in de gevel terugliggende situering van gebouwen-trees.

- Desgewenst kan het effect van voorgestelde wijzigingen nader worden onderzocht.

Echter is op moment van schrijven er nog geen verder planuitwerking dan grove contouren, zoals opgenomen in de spelregelkaart. Met voorliggende BOPA 1, wordt dan ook enkel het planologisch basisbesluit mogelijk gemaakt. In de opvolgende BOPA 2 zal een nadere uitwerking plaatsvinden van het planvoornemen. Door in de verdere uitwerking rekening te houden met de genoemde aandachtspunten en eventueel benodigde maatregelen kan aangetoond worden dat er sprake is van een goed windklimaat.

5.18.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties indien in de verdere planuitwerking en opvolgende BOPA 2 motivering rekening wordt gehouden met de uitkomsten/aanbevelingen van het uitgevoerde windhinderonderzoek.

6 Financiële en maatschappelijke verantwoording

Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorgenomen initiatief is een initiatief vanuit de gemeente Bloemendaal. Gemeente Bloemendaal is grondeigenaar van het projectgebied. De ontwikkeling vindt dan ook op eigen terrein plaats. De verdere planuitwerking zal echter via de woningbouwcorporatie verlopen. Voor de ontwikkeling maakt de gemeente zelf kosten voor de plankosten, ambtelijke inzet, bijdrage bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse investeringen in infrastructuur en leges.

Volledigheidshalve is de opgestelde risicoanalyse nadeelcompensatie met betrekking tot voorliggend project opgenomen in bijlage 21.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beoogde realisatie is mogelijk middels een afwijking van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Bloemendaal. De beoogde ontwikkeling wordt juridisch-planologisch geregeld door op grond van een gefaseerde BOPA procedure, met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan vigerend onder het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Bloemendaal.

6.2.1 Participatie

De gemeente heeft bewoners betrokken bij de ontwikkeling van Blekersveld. De gemeente heeft eerder 2 participatiebijeenkomsten georganiseerd. De eerste was in oktober 2023. Deze avond had een open karakter waar de nadruk lag op informatie ophalen en luisteren naar de

wensen en ideeën van omwonenden. De resultaten zijn verwerkt in een ontwikkelvisie.

Tijdens een inloopbijeenkomst in februari op het terrein van Blekersveld was er een tussentijds informatiemoment. Omwonenden, geïnteresseerden en andere belanghebbenden bekeken de uitgewerkte woningbouwvarianten. Ook was er ruimte om vragen te stellen en in gesprek te gaan met de wethouder, betrokken ambtenaren en Brederode Wonen.

Op de website van de gemeente Bloemendaal zijn diverse verslagen van de participatiebijeenkomsten geüpload. Hier worden ook verdere updates gegeven over opvolgende participatie momenten en de beoogde planning. Dit is te raadplegen via de volgende link: <https://www.bloemendaal.nl/projecten/nieuwbouw-woningen-blekersveld>

Tot slot heeft op 10 juli 2024 een 3^e participatiebijeenkomst plaatsgevonden. Het verslag van deze participatieronde is opgenomen in bijlage 22.

6.2.2 Vooroverleg

Het planvoornemen is voorgelegd aan verschillende overlegpartners:

PM Denk aan provincie, waterschap, veiligheidsregio?

6.2.3 Zienswijze, beroep en hoger beroep

Op de onderhavige aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Tijdens de uitgebreide procedure maakt het bestuursorgaan een ontwerpbesluit waarover zienswijzen openstaan.

Het (ontwerp)besluit wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke motivering zijn onderdeel van de dat ontwerp. Gedurende de termijn van de ter visie legging kan eenieder een zienswijze indienen. Het bevoegd gezag moet vervolgens bij de motivering van het definitieve besluit ingaan op de ingediende zienswijzen. Op basis van de zienswijzen neemt het

college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over het afgeven van de omgevingsvergunning (al dan niet met wijzigingen aan de vergunning).

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2: Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 3: Bedrijven en milieuzonering

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek

Bijlage 5: Archeologisch vooronderzoek

Bijlage 6: Archeologisch advies

Bijlage 7: Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Bijlage 8: Bezonningsstudie

Bijlage 9: Bodemonderzoek

Bijlage 10: Saneringsplan

Bijlage 11: Evaluatie sanering

Bijlage 12: M.e.r.-aanmeldnotitie

Bijlage 13: Quicksan flora en fauna

Bijlage 14: Stikstofdepositieberekeningen

Bijlage 15: Ecologische beoordeling stikstof

Bijlage 16: Vervolgonderzoek marterachtigen PM

Bijlage 17: Omgevingsveiligheid

Bijlage 18: Verkeersonderzoek

Bijlage 19: Watertoets

Bijlage 20: Windhinderonderzoek

Bijlage 21: Risicoanalyse nadeelcompensatie

Bijlage 22: Verslag participatie juli 2024

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemssplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

