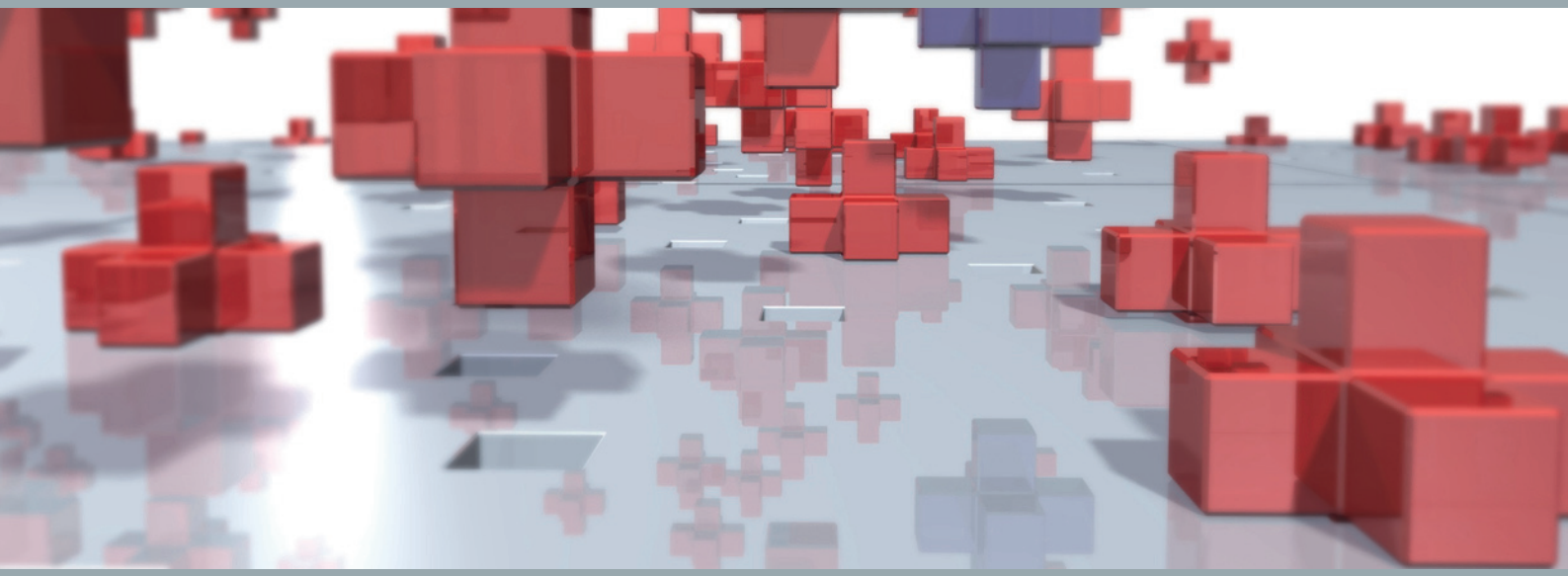
Bestemmingsplan Brouwerskolkweg 2

Gemeente Bloemendaal

Vastgesteld



Ruimte | om *in* te leven

Bestemmingsplan Brouwerskolkweg 2

Gemeente Bloemendaal

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x07522_4
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.0377.BRWRSKOLKWEG-vg01
Datum:	26 februari 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw A. Brandenburg
Projectteam BRO:	Piet Zuidhof, Job van Schuppen, Joost van der Aa
Concept:	april 2017
Voorontwerp:	mei 2017
Ontwerp:	juli 2018, augustus 2018, november 2018
Vaststelling:	pm
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Ruimte | om *in* te leven

Brouwerskolkweg 2

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 3

1.1 Algemeen 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 4
1.4 Opzet van de toelichting 4
1.5 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Het plan 6

2.1 Inleiding 6
2.2 Huidige situatie 6
2.3 Toekomstige situatie 7

Hoofdstuk 3 Beleidskader 10

3.1 Rijksbeleid 10
3.2 Provinciaal 13
3.3 Beleid Hoogheemraadschap Rijnland 16
3.4 Gemeentelijk beleid 17

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden 21

4.1 Algemeen 21
4.2 Milieu 21
4.3 Externe veiligheid 27
4.4 Waterhuishouding 29
4.5 Archeologie 30
4.6 Flora en fauna 32
4.7 Verkeer en infrastructuur 34
4.8 Duurzaamheid 34
4.9 Milieueffectrapportage 36
4.10 Kabels en leidingen 37

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving 38

5.1 Algemeen 38
5.2 Planregels 38
5.3 Bestemmingen 38

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid 41

Hoofdstuk 7 Overleg 42

7.1 Overleg met overlegpartners 42
7.2 Zienswijzen 42

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Bloemendaal is voornemens om de locatie Brouwerskolkweg 2 te herontwikkelen. Ten behoeve van deze herontwikkeling is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze visie laat zien dat de gemeente op de locatie nieuwe woningen wil mogelijk maken. Op het perceel staat ook een monumentaal pand van Publieke Werken. Dit pand wordt behouden en krijgt een woonfunctie.

Het vigerende bestemmingsplan laat de gewenste herontwikkeling niet toe. Om die reden heeft de gemeente besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen om de herontwikkeling juridisch - planologisch mogelijk te maken. Dit nieuwe bestemmingsplan, getiteld 'Brouwerskolkweg 2' vormt het ruimtelijke en functionele kader voor de herontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan 'Brouwerskolkweg 2' ligt ten zuidwesten van de kern Overveen. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de Brouwerskolkweg, de westelijke plangrens grenst aan de gemeentewerf, de zuidelijke plangrens wordt gevormd door de achtertuinen van woningen aan de Tetterodeweg. In het noorden vormt een groen gebied de plangrens. In figuur 1.1 is het plangebied weergegeven.

Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: maps.google.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013' (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013). De vigerende bestemmingen zijn 'Kantoor', 'Groen' en 'Verkeer'. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

1.4 Opzet van de toelichting

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Het plan', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied beschreven en hoe deze verankerd is in het bestemmingplan. Ingegaan wordt onder andere op de historische ontwikkeling, landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten, de verkeersstructuur, de cultuurhistorische waarden en de functionele opzet.

2.2 Huidige situatie

Algemeen
Het plangebied ligt tegen de bebouwde kom van de kern Overveen aan. De locatie ligt ongeveer halverwege het centrum van Haarlem (3 kilometer) en het strand bij Bloemendaal aan zee (4 kilometer). Hiermee heeft het plangebied een unieke ligging en hebben de toekomstige gebruikers/ bewoners een ideale uitvalsbasis voor zowel stedelijke als natuurlijke voorzieningen.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een diversiteit aan functies. Aan de oostzijde is een bedrijfslocatie gevestigd. Dit betreft de gemeentewerf. Aan de zuidzijde zijn een aantal woningen gelegen waardoor de omgeving in de huidige situatie al een woonfunctie heeft. Verder wordt het plangebied omringd door groenvoorzieningen en loopt er aan de oostzijde een weg. Natuurgebied Middenduin ligt in de nabije omgeving. Ook zijn er recreatieve voorzieningen op korte afstand van het plangebied gelegen, dit betreffen een aantal restaurants en een tennispark en een sporthal.

Ontsluiting
Het plangebied is op goede wijze ontsloten voor zowel het autoverkeer als het openbaar vervoer. Vanaf het plangebied wordt direct ontsloten op de Brouwerskolkweg richting De Zeeweg (N200). Via deze weg kan men zowel naar de duinen als richting Bloemendaal aan Zee rijden. Een treinstation is op loopafstand (700 meter) aanwezig, dit betreft het station Overveen. Tegenover het perceel stopt lijnbus 81. Tot slot kan het perceel ook wandelend of per fiets worden bereikt.

Het plangebied
Aan de kant van de Brouwerskolkweg ligt het gebouw Publieke Werken, dit kan als de voorzijde van het plangebied worden gezien. De Brouwerskolkweg heeft een uitgesproken landschappelijk karakter wat komt door het omringende Brouwerskolkpark, het bochtige verloop en flinke hoogteverschillen. Het gebouw Publieke Werken ligt niet direct aan de weg maar achter een groene voorruimte. Om deze voorruimte loopt een lus waarmee het autoverkeer langs de voorgevel en de centrale hoofdentree wordt geleid.

De achterzijde van het plangebied grenst aan de gemeentewerf. Het gebouw Publieke Werken grenst met de achterzijde aan de toegangsweg naar de werf. Aan de zuidzijde aan het plangebied is een dichtbegroeid perceel waarin een tijdelijk voorziening is gelegen ten behoeve van kantoren. Het begroeide perceel vormt een scheiding tussen het gebouw Publieke Werken en de woningen aan de Tetterodeweg.

2.3 Toekomstige situatie

Planbeschrijving
Het plan bestaat eruit om het gebied zo te herontwikkelen dat er sprake is van behoud van ruimtelijke en gebouwde kwaliteiten, aangevuld met nieuwbouw en een kwaliteitsverbetering van het dichtgegroeide deel van het perceel.

De ruimtelijke kwaliteiten zijn terug te vinden in het noordelijke deel van het plangebied, daar waar het gebouw Publieke Werken ligt. Dat gebouw op zich is al een element dat bepalend is voor de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Dit gebouw is ook aangewezen als monument en vanwege de cultuurhistorische waarde wordt het behouden. Doordat het gebouw enigszins naar achteren ligt wordt dit karakter versterkt, deze 'voorruimte' wordt dan ook behouden.

De grootste verandering vindt in feite plaats aan de zuid- en achterzijde van het perceel. Waar nu sprake is van een dichtgegroeid gebied en tijdelijke units voor kantoren, is het voornemen dit deel te ontwikkeling tot een kwalitatief hoogwaardig woongebied. Deze herontwikkeling brengt met zich mee dat het gebied een meer open karakter krijgt. De groenstructuur wordt ook meer open en komt zicht op de bestaande en toekomstige bebouwing. De maat en schaal van de toekomstige bebouwing zal aansluiten bij de woningen aan de Tetterodelaan. Omwille daarvan is het maximaal aantal woningen beperkt en wordt qua hoogtes zoveel mogelijk aangesloten bij de gebouwen in de omgeving en het monumentale pand.

Ten aanzien van de exacte invulling van het gebied voor wat betreft functies, aantallen woningen en typen is een variantenstudie uitgevoerd. Daarbij zijn varianten onderzocht in de vorm van rijenwoningen, een wooncomplex, appartementenvilla's en tweekappers. Uiteindelijk is gekozen voor een invulling met in totaal vier twee-onder-een-kapwoningen. Deze invulling is in het voorliggende bestemmingsplan vertaald en in figuur 2.1 weergegeven.

Figuur 2.1 Toekomstige invulling plangebied

Het gebouw Publieke Werken
Het monumentale pand Publieke Werken blijft als gebouw bestaan. De verandering betreft de omzetting naar een woonfunctie in de vorm van 6 woningen. Deze functiewijziging wordt eveneens mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan.

Parkeren
Binnen het plangebied zal er voldoende parkeergelegenheid zijn voor de te realiseren woningen. Het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen is afhankelijk van het type woning. Binnen het plangebied bestaan mogelijkheden voor de realisatie van circa 16 parkeerplaatsen aan de oostkant van het plangebied.

Om te borgen dat er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen, is er een voorwaardelijke bepaling opgenomen in de planregels. Deze houdt in dat er alvorens een omgevingsvergunning wordt aangevraagd er moet worden aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid is. Het plan biedt daarvoor voldoende ruimte.

Ontsluiting
De ontsluiting van het plangebied blijft in principe onveranderd. Er is wel sprake van een aanvulling: omdat de achterzijde van plangebied op dit moment alleen toegankelijk is via de toegangsweg van de gemeentewerf zal deze toegangsweg ook toegankelijk worden voor de nieuwe bewoners. Dit is overigens een ingreep die buiten de kaders van het bestemmingsplan valt. Immers, de bestemming

'Bedrijf' die geldt ter plaatse van de toegangsweg laat de aanleg van ontsluitingswegen e.d. toe.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

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

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Doorwerking plangebied
De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, betreft een beperkte herstructurering c.q. inbreiding binnen bestaand bebouwd gebied van de kern Overveen. Door de kleinschaligheid vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor de uitvoering van het Rijksbeleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied
De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, betreft de bouw van een klein aantal woningen ter vervanging van bestaande bebouwing en de functieverandering van een bestaand gebouw. Er is sprake van bestaand stedelijk gebied en voor het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Geconstateerd kan worden dat onderhavig bestemmingsplan niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid uit het Barro.

3.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In verband met planwijzigingen/uitgebreide omgevingsvergunning is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de ‘Ladder voor Duurzame Verstedelijking’ geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij wijzigingsplannen of projectafwijkingsbesluiten die een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: “De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” In dit verband is de regionale Structuurvisie 2040 van de provincie Noord-Holland van belang. Daarin staat dat stedelijke functies zoveel mogelijk gerealiseerd moeten worden binnen bestaand stedelijk gebied.

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De Ladder is op 1 juli 2017 in werking getreden. Het accent bij gebieds- en vastgoedontwikkeling is de afgelopen jaren steeds meer verschoven van ontwikkeling van uitbreidingslocaties naar ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied. De onderbouwingslast voor dergelijke ontwikkellocaties neemt af met ingang van de Ladder. Dit is ook van toepassing voor onderhavige ontwikkeling, immers deze vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

Ad 1: Regionale behoefte
Artikel 1.1.1, sub 1i van het Besluit ruimtelijke ordening definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Met onderhavig plan wordt een stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, namelijk de ontwikkeling van een woningbouwlocatie voor maximaal 10 woningen, deels gelegen binnen een monument. Aangezien het plangebied gelegen is binnen bestaand bebouwd gebied, is de motivatie van de eerste trede, de actuele regionale behoefte van belang. Onderstaand wordt voor de nieuwe functie de behoefte doorgelopen.

Wonen
Er is inmiddels veel jurisprudentie over het gebruik van de Ladder en wanneer de Ladder van toepassing is. Zo wordt niet elk project gezien als een stedelijke vernieuwing. Op basis van jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat bij projecten van minder dan 12 woningen in specifieke gevallen het doorlopen van de Ladder niet noodzakelijk is.

Als we kijken naar voorliggend geval gaat het om de realisatie van maximaal 10 woningen, waarbij sprake is van een binnenstedelijke herstructurering. Hierbij wordt een bestaand gebouw met een kantoorfunctie heringericht voor woningbouw. In dit geval is dan ook geen sprake van het toevoegen van ‘verstedelijking’, maar van enkel een wijziging van functie en gebruik. Echter, in het kader van een zorgvuldige motivatie en goede ruimtelijke ordening worden de tredes van de Ladder doorlopen.

Het plan voorziet in de toevoeging van maximaal 10 woningen. Het plan legt daarbij geen beperkingen op aan het segment en de typologie van de woningen. In diverse beleidsstukken van de provincie en de gemeente, is naar voren gekomen dat behoefte bestaat aan de ontwikkeling van woningbouw. Vanuit de provincie is aangegeven dat zij streven naar herstructurering van bestaand vastgoed ter realisatie van woningbouw.

De regio Zuid-Kennemerland/IJmond heeft in samenwerking met de provincie het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 -2020 (RAP) vastgesteld. De lokale woningbouwopgave voor de gemeente Bloemendaal in dit programma bedraagt 590 woningen in deze periode. Op dit moment is er een vastgestelde plancapaciteit van 368 woningen (periode 2016-2020). Het voorliggende plan draagt met 10 woningen dus bij aan het invullen van de lokale woningbouwopgave.

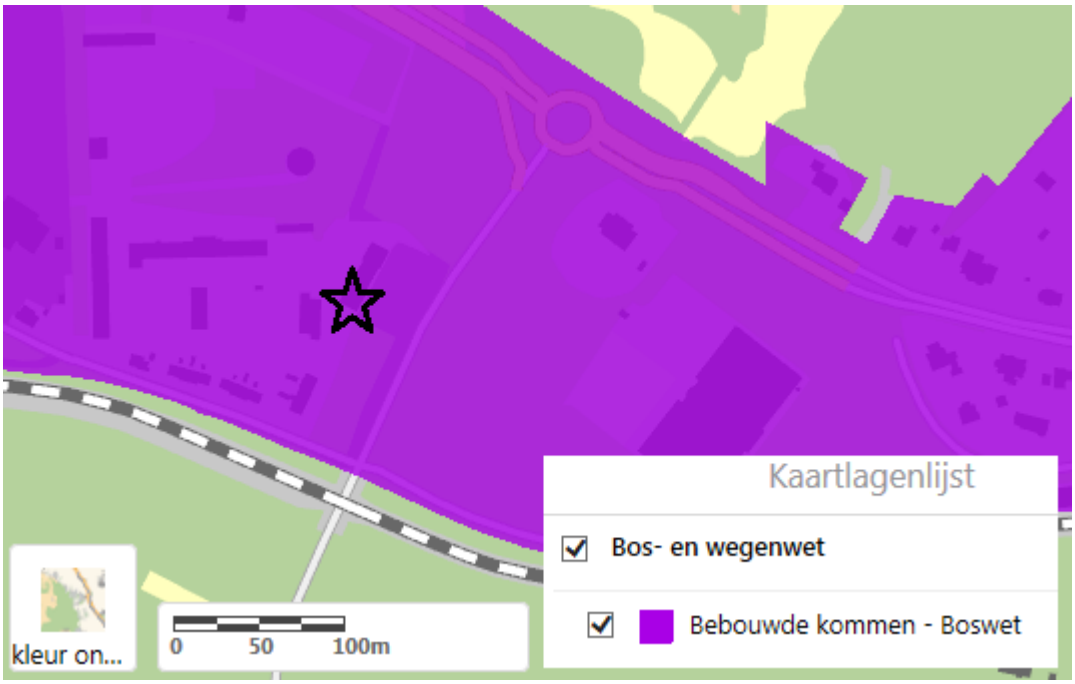
Ad 2: Benutten gronden binnen bestaand stedelijk gebied
Er is vastgesteld dat behoefte bestaat aan de woningen. Bij trede twee dient aangetoond te worden dat kan worden voorzien in de behoefte binnen bestaan stedelijk gebied. Uit het voorgaande is gebleken dat, gelet op de definitie van bestaand stedelijk gebied, het plangebied hier onderdeel van uit maakt. Ook aan de tweede trede van de Ladder wordt voldaan.

Ad 3: Multimodale ontsluiting
Aangezien voldaan wordt aan trede 2 dient trede 3 niet nader te worden gemotiveerd.

3.2 Provinciaal

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de "Structuurvisie 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid", die op 21 juni 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld, geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. In 2015 is de Structuurvisie voor het laatst bijgewerkt. De provincie Noord-Holland zet tot 2040 in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied (voorheen 'rode contour'). Uitgangspunt is om stedelijke functies zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het plangebied van het bestemmingsplan 'Brouwerskolk 2' ligt in het bestaand bebouwd gebied.



Figuur 3.1: Bestaand bebouwd gebied (rose) volgens kaart 'bebouwde kommen'

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Gelijktijdig met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Op 1 november 2010 is de verordening in werking getreden. Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opnieuw vastgesteld.

Deze versie van 3 februari 2014 is per 1 maart 2017 opnieuw herzien. In deze versie van de PRV zijn eerdere regels over het aantonen van de nut en noodzaak (laddertrede 1) en het benutten van binnenstedelijke mogelijkheden van de betreffende marktregio (laddertrede 2) uit de PRV gehaald, omdat het al bij wet is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2a en 2b van het Bro.

De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De PRV geeft onder meer invulling aan het provinciale beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan en meer in het bijzonder het provinciale bedrijfsterreinenbeleid op het punt van planning, locaties en regionale afstemming van bedrijven, dienstverlening en kantoren. De planontwikkeling ligt in bestaand stedelijk gebied.

3.2.3 Watervisie 2021 - 'Buiten de oevers'

Het regionale waterbeleid tot 2040 en de prioriteiten van de provincie op het gebied van water-veiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021 zijn opgenomen in de Watervisie 2021. De watervisie 2012 is op 16 november 2015 vastgesteld.

3.2.4 Uitvoeringsprogramma Watervisie 2021

De Watervisie 2021 geeft aan waar het provinciale waterbeleid voor de lange termijn op gericht is en waar de prioriteiten voor de planperiode 2016-2021 liggen. Om aan te geven welke concrete output de provincie voor ogen heeft, is een Uitvoeringsprogramma opgesteld. Het Uitvoeringsprogramma geeft inzicht in de uit te voeren acties, de instrumenten die de provincie daarbij inzet en het beschikbare budget. Tevens wordt duidelijk hoe de output bijdraagt aan de in de Watervisie genoemde lange termijn doelen.

De verordening is opgesteld omdat de provincie in het belang van een goede ruimtelijke ordening het noodzakelijk acht algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Dit geldt ten aanzien van onderwerpen in zowel het landelijk als het stedelijk gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Nieuw beleid (herzieningen, aanvullingen) als uitvloeisel van nieuwe ruimtelijke keuzes zoals deze onder de vlag van de structuurvisie gemaakt zullen gaan worden, zullen zo nodig worden vervat in een nieuwe ruimtelijke verordening.

Binnen het bestemmingsplan worden meerdere functies mogelijk gemaakt:

1. kantoren: de provincie stelt regels aan de bouw van nieuwe kantoren. In voorliggend geval gaat het om een bestaande kantorenlocatie die wordt geherstructureerd. Er is geen strijdigheid met de ruimtelijke verordening. Daarnaast wordt een deel van de kantoor oppervlakte geamoveerd.
2. woningbouw: bestemmingsplannen die nieuwe woningbouw mogelijk maken moeten regionaal zijn afgestemd en voldoen aan de provinciale woonvisie en vastgestelde actieprogramma's. In paragraaf 3.2.4 wordt hier op ingegaan.
3. overige functies: de verordening stelt verder geen eisen ten aanzien van de overige functies die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

Aardkundig gebied

Er is sprake van een aardkundig monument. Hiermee is in de visie vorming rekening gehouden doordat bouwvlakken en mogelijke afgravingen zijn meegenomen in de ontwikkelingsmogelijkheden. Dit komt tot uiting door op de verbeelding een zone aan te geven waar het niet is toegestaan een bouwlaag te realiseren, hiermee wordt voorkomen dat daar grond wordt afgegraven Het blijft evenwel de verantwoordelijkheid van de toekomstige eigenaar om het uiteindelijke plan door de provincie te laten toetsen aan de monumentale waarde van de onderliggende grondlagen.

3.2.5 Provinciale woonvisie

De provincie Noord-Holland heeft op 25 mei 2010 de Provinciale Woonvisie vastgesteld. De speerpunten van beleid en opgaven zijn als volgt geformuleerd:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

De provincie wil samen met de regio’s binnen haar grondgebied Regionale Actie-programma’s opstellen met daarin duidelijke afspraken over de regionale woning-bouwprogramma’s en hoe deze uit te voeren.

3.2.6 Regionaal actieprogramma wonen Zuid-Kennemerland/IJmond

In het regionaal actieprogramma van 2016 tot 2020 van de Provincie Noord-Holland zijn er in Zuid-Kennemerland en IJmond ongeveer 8000 woningen extra nodig. De woningen zijn nodig omdat de druk in de omgeving van Amsterdam goed voelbaar is.

Het RAP geeft uitvoering aan de Provinciale Woonvisie, die een uitwerking is van de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Het actieprogramma is de basis voor afspraken op het niveau van de Metropool Regio Amsterdam (MRA), die ervoor moeten zorgen dat de groeiende regio leefbaar blijft.

Om dit te realiseren zijn er 25 ambities en afspraken gemaakt in het programma. Het maakt duidelijk hoe er voor gezorgd kan worden dat iedereen die dat wil in deze regio kan wonen. Voor de uitvoering van dit actieprogramma stelt de provincie Noord-Holland 1,5 miljoen euro beschikbaar.

In totaal gaat het om 8100 woningen die vooral worden gebouwd binnen het aanwezige stedelijke gebied of door lege panden te transformeren tot woningen. De gemeenten en de provincie Noord-Holland willen de sociale huurwoningen handhaven op het niveau van 2015 (64.000 woningen).

De gemeenten en de provincie willen de woningen ook verduurzamen en bouwen in de buurt van openbaar vervoer knooppunten. Bovendien willen zij zorgen voor een betere doorstroming op de woningmarkt, zodat meer mensen wonen in een huis dat past bij hun inkomen, levensfase en woonwensen.

Het aantal huishoudens in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond groeit tot 2040. Er zullen onder andere woningen nodig zijn voor 65-plussers en voor mensen met een laag (midden) inkomen, waaronder statushouders. Om efficiënt gebruik te maken van de beperkt beschikbare ruimte en de aantrekkingskracht van de regio te behouden, is de inzet om de bouwopgave binnenstedelijk te realiseren.

Conclusie
Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van twee typologieën woningen mogelijk gemaakt en daarmee ook verschillende prijsklassen. Het plan biedt in principe de mogelijkheid om die betreffende sectoren waar de gemeente ambities heeft, woningen te realiseren. Met dit plan kan dus een bescheiden invulling worden gegeven aan het RAP.

3.3 Beleid Hoogheemraadschap Rijnland

De gemeente Bloemendaal valt onder Waterschap Rijnland. Het hoogheemraadschap van Rijnland (hierna: Rijnland) zorgt voor een veilig en gezond watersysteem voor het gebied tussen Wassenaar, Gouda, Amsterdam en IJmuiden. Er zijn allerlei regels over wat als bewoner of bedrijf wel of niet is toegestaan in en bij water, dijken, gemalen, enzovoort. Zo blijft het watersysteem schoon en veilig. Deze regels zijn vastgelegd in de Keur van Rijnland. Rijnland zet zich in voor:

- Een veilig watersysteem met betrouwbare waterkeringen.
- Het voorkomen van de afwenteling van waterproblemen naar andere watersystemen.
- Het voorkomen van overlast door water of een tekort aan water, zowel binnen als buiten het stedelijk gebied.
- Het tegengaan van versnippering van het watersysteem.
- Het realiseren van een biologisch gezond watersysteem.
- Het realiseren van een ecologische infrastructuur (onder andere door een natuurvriendelijke inrichting), zowel binnen als buiten het stedelijk gebied.
- Het benutten van het zelfreinigend vermogen van het watersysteem.
- Het vasthouden van gebiedseigen water (waterconservering) en het beperken van de inlaat van

gebiedsvreemd water.
- Het benutten en bufferen van schoon water.
- Het toepassen van het ordeningsprincipe 'water stroomt van schoon naar vuil': verontreinigende activiteiten moeten benedenstrooms van kwetsbare functies/gebieden worden geplaatst.
- Het aanpakken van vervuiling bij de bron.
- Het voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.
- Optimalisatie van beheer en onderhoud, binnen zowel het watersysteem als de afvalwaterketen.

Conclusie
Met de herontwikkeling van het gebouw Publieke Werken en de toevoeging van 4 twee-onder-een-kapwoningen inclusief de aanleg van parkeervakken neemt de verharding weliswaar toe, maar het oppervlak blijft redelijk beperkt.Er worden geen bestaande watergangen gedempt.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Bloemendaal

De structuurvisie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting binnen de gemeente aan. Daarnaast worden ruimtelijke uitgangspunten beschreven, die de karakteristieken van het grondgebied verder vorm moeten geven. De hoofdlijnen worden verder uitgewerkt in de vorm van gebiedsvisies, beleidsnota’s en bestemmingsplannen. Uitgangspunten voor de structuurvisie Bloemendaal staat bekend om haar goede ruimtelijke kwaliteit. Dit willen de gemeente zo houden en waar mogelijk versterken. Bij alle ontwikkelingen en veranderingen zal kritisch gekeken moeten worden of het een verbetering is van de ruimtelijke kwaliteit. Duurzaamheid is door zowel het college als de gemeenteraad aangewezen als speerpunt van beleid. Bij alle projecten moeten duurzame oplossingen worden gevonden. De bevolking krimpt, maar een evenwichtige verdeling is belangrijk. Dit betekent meer huisvestingsmogelijkheden voor jonge huishoudens. De huidige werkgelegenheid moet behouden blijven. Ook het voorzieningenniveau in de dorpskernen en de gemeente als geheel moet behouden en zo mogelijk versterkt worden. Regionale ontwikkelingen, zoals de woningproductie van de Haarlemmermeer, worden meegenomen bij bepaalde keuzes.

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. Per zone zijn de belangrijke landmarks, trekkers, iconen en zichtlijnen benoemd. In de uitvoeringsparagraaf komt tenslotte per deelgebied de uitvoering aan de orde.

Het plangebied ligt in de landgoederenzone. De cultuurhistorische en natuurlijke waarde van de landgoederen en de open strandvlakten moet behouden blijven. De contrasten tussen het gesloten karakter van landgoederen en de open strandvlakten, zijn essentieel voor de zone en kunnen versterkt worden. Het openbare en particuliere groen moet zoveel mogelijk verweven zijn, waardoor een doorlopende groene zoom met natuurlijke erfgrenzen ontstaat. Versnippering van percelen en landgoederen wordt tegen gegaan. De boomlanenstructuur moet behouden blijven. Ontbrekende schakels kunnen worden ingevuld, ook door bomen in particuliere tuinen. Bij landgoederen is het beleid gericht op extensieve vormen van recreatie en cultuur, rekening houdend met de draagkracht van het landgoed. Binnen de strandvlakten wordt gezocht naar mogelijkheden voor extra waterberging en natuurontwikkeling. De herkenbaarheid van waterlopen kan verbeteren.

Binnen de zone zijn twee zoekgebieden voor woningbouw waaronder het gebied Brouwerskolk (PWN-terrein).

Figuur 3.2: Structuurvisie Bloemendaal

De volgende kernkwaliteiten hebben betrekking op de landgoederenzone:

Landschappelijke en natuurlijke kernkwaliteiten:

- Strandvlakten en wallen horen bij elkaar, de massa van de wallen en de openheid van de vlakten zorgen voor een waardevolle en herkenbare landschapstructuur
- De strandvlakte bij Vogelenzang is een groen open gebied met lange zichtlijnen
- Rond Vogelenzang is een open zanderijgebied, dat een deel van het jaar vol kleurenpracht is
- Er is sprake van een herkenbare lineaire structuur van landgoederen
- De landgoederen zijn waardevol voor de natuur

Cultuurhistorische kernkwaliteiten:

- De villawijken zijn waardevol vanwege de groene uitstraling en bijzondere architectuur en vormen een meerwaarde voor het regionale woningaanbod.
- De zanderijvaarten in oost-westrichting zijn markante aandenkens aan de vroegere economische functie als afvoerkanalen van zand voor stadsuitbreidingen.
- Elk landgoed en buiten kent haar eigen geschiedenis van ontstaan. Hierdoor heeft elk landgoed en buitenplaats een eigen karakter.
- De buitens hebben vaak een bijzondere (landschap)architectuur (tuin, park, bos en bebouwing).
- Oude laanbomen maken een belangrijk deel uit van de groenstructuur van deze zon in Bloemendaal.

Kernkwaliteiten gericht op beleving en recreatie:

- De opengestelde landgoederen worden druk bezocht.
- De noordelijke strandvlakten zijn waardevol vanwege het meertje van Caprera en het open karakter

en geven uiting aan de sportcultuur van Bloemendaal.
- Het landschap wordt beleefd vanaf wegen, wandel-, fiets- en ruiterpaden. Doorkijkjes zijn hierbij belangrijk.

Ten aanzien van het aspect wonen wordt het volgende aangeven:

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.

Brouwerskolk/PWN-terrein
De gemeente onderzoekt de mogelijkheid het PWN-terrein te herontwikkelen. Het terrein van de voormalige Haarlemse Waterleiding kent een aantal monumentale gebouwen. Uitgangspunt is een groen en kwalitatief hoogwaardig plan, waarin met respect voor omgeving en monumenten een passende invulling met woningen wordt gevonden. De huidige bebouwingsmogelijkheden nemen in het te ontwikkelen plan niet verder toe.

3.4.2 Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2017-2021

De gemeente is verantwoordelijk voor de afvoer van vuil water en afvalwater, denk bijvoorbeeld aan de riolering en het onderhoud daarvan. Om aan de wettelijke verplichtingen te voldoen heeft de gemeente Bloemendaal een gemeentelijk verbreed rioleringsplan opgesteld.
Bij de inzameling en het transport van afvalwater van nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie alleen het huishoudelijk afvalwater ingezameld. Schoon- en vuilwaterstromen worden volledig gescheiden. Al het afvalwater wordt gezuiverd.
De gemeente Bloemendaal zet met haar beleid voor niet aankoppelen bij nieuwbouw in op duurzaamheid voor de lange termijn. Bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw wordt regen-water in principe in het watersysteem gehouden en niet afgevoerd via het riool.

Bij nieuwbouwprojecten wordt al het hemelwater lokaal binnen het plangebied verwerkt. Als dit niet mogelijk is dient binnen het plangebied het vuilwater van het hemelwater van elkaar gescheiden te blijven tot het overnamepunt (gemeenteriool); en:

- Moet er elders, zo mogelijk binnen hetzelfde stroomgebied, compensatie plaats vinden door een zelfde hoeveelheid oppervlak af te koppelen; of:
- Dienen de kosten hiervoor aan de gemeente te worden vergoed.

Compensatie moet voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zijn geregeld.

3.4.3 Welstandsnota 2013

Het gemeentelijk welstandsbeleid is opgenomen in de Welstandsnota 2013. Het plangebied ligt in welstandsgebied 22 (Watertoren en Zeeweg e.o.), dat als bijzonder welstandsgebied is aangewezen. In de stedenbouwkundige visie zijn de specifieke criteria in het deelgebied beschreven en is hiermee nadrukkelijk rekening gehouden. Nieuwbouw wordt te allen tijde getoetst aan de op dat moment geldende welstandsota. Dit geldt derhalve ook voor de nieuwbouw in het plangebied 'Brouwerskolkweg 2'.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop milieukwaliteitseisen, waterhuishouding, archeologie, cultuurhistorie en natuurbelangen in het plan zijn betrokken. Per aspect wordt beschreven hoe deze zich verhoudt tot de voorliggende ontwikkeling.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden. Zo is het aspect bodem voor de bestemming ‘wonen’ relevant, omdat toekomstige bewoners mogelijk met vervuilde grond in aanraking kunnen komen indien tuinen gerealiseerd worden.

Bodemkwaliteit van het plangebied
In opdracht van Studio Pro6 heeft BK Ingenieurs B.V. in december 2017 een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Brouwerskolkweg 2 te Overveen. Het doel van het verkennend (asbest)bodemonderzoek is het vaststellen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit op de locatie in kader van de voorgenomen herontwikkeling/omgevingsvergunningaanvraag.

In de grond zijn maximaal lichte verontreinigingen geconstateerd. Zintuiglijk en analytisch is geen asbest aangetoond. Het grondwater is niet onderzocht, dit bevindt zich dieper dan 5 m -mv.

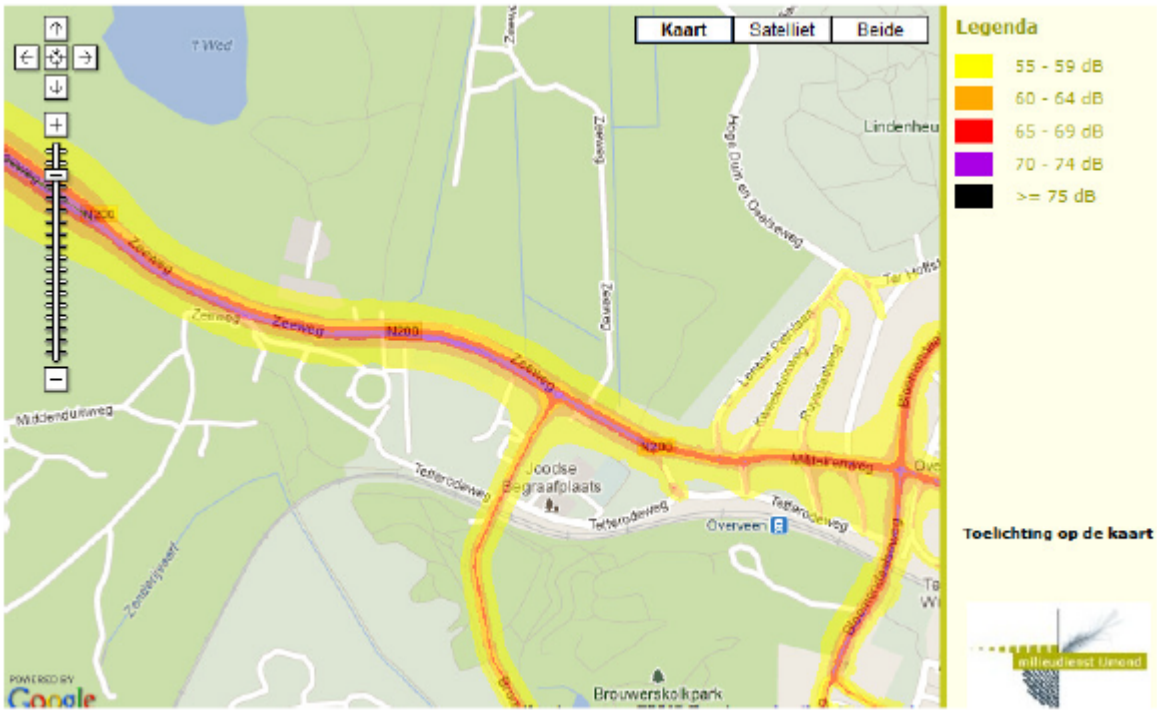
Conclusie
De in het bodemonderzoek gestelde hypothese 'onverdacht op het voorkomen van matige of sterke verontreinigingen' is juist gebleken en liggen in lijn met het onderzoek en de Bodemkwaliteitskaart. Het uitvoeren van nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaat er geen bezwaar voor de voorgenomen aanvraag van een omgevingsvergunning. De beslissing of op deze locatie gebouwd mag worden ligt uiteindelijk bij het bevoegd gezag.

4.2.2 Geluid

Beoordelingskader
Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan/wijzigingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Voor wegen die deel uitmaken van een 30km/h gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

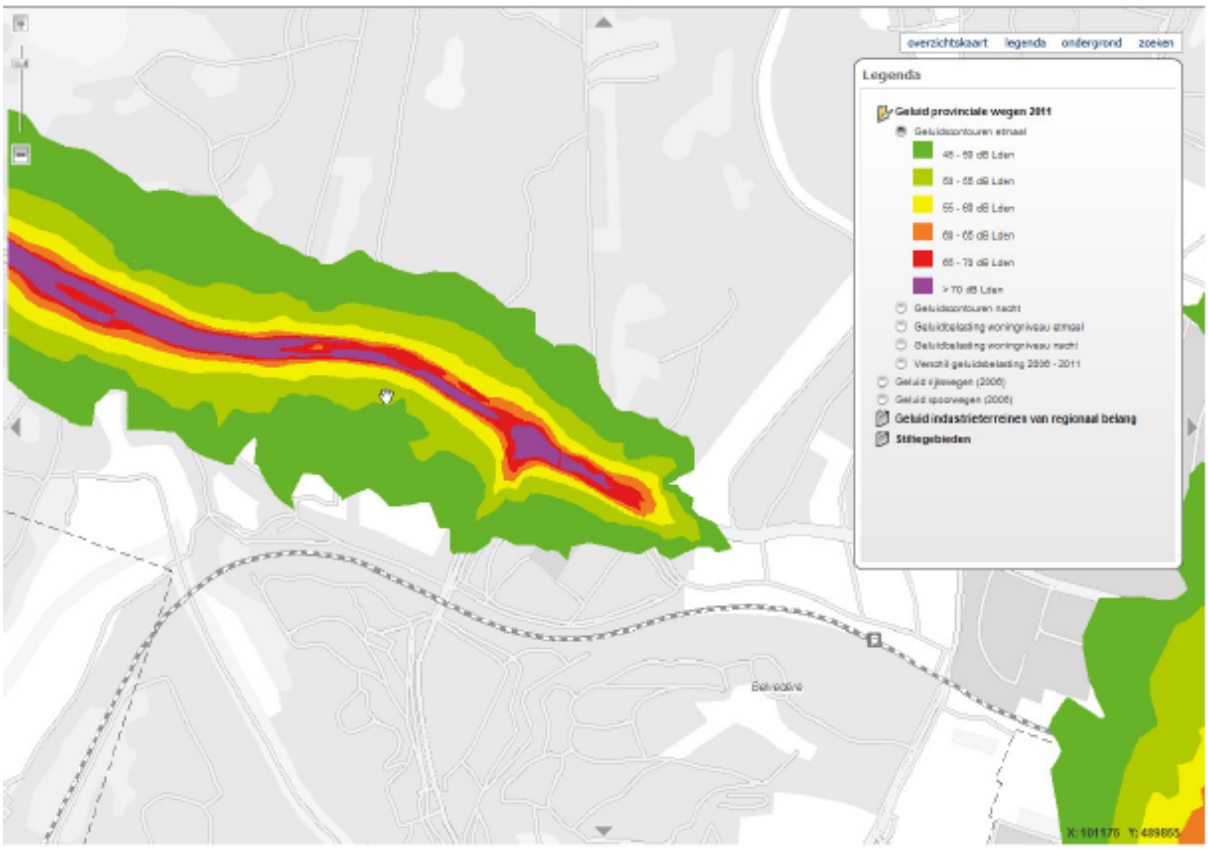
Gemeentelijk geluidsbeleid
De gemeente Bloemendaal heeft Geluidsbeleid vastgesteld voor de omgeving van de Brouwerskolkweg, Zeeweg en Tetterodeweg.

Wegverkeer
De gemeente heeft in het kader van het Besluit omgevingslawaai in 2012 een geluidsbelastingkaart vastgesteld (afbeelding 4.1). Hierop is de geluidsbelasting aangegeven voor peiljaar 2011 van alle volgens de Wet geluidshinder gezoneerde bronnen binnen de gemeentegrenzen. In de nabijheid van het plangebied zijn dit gemeentelijke en provinciale wegen en de spoorlijn Haarlem - Zandvoort v.v.



Figuur 4.1, gemeentelijke geluidsbelastingkaart wegverkeerslawaai

Uit de provinciale kaart is verder af te leiden dat tot circa 150 meter afstand van de N200 een geluidsbelasting van 45 dB of meer heerst. De afstand van de 55 dB-contour tot de N200 bedraagt circa 80 meter. De afstand van de 55 dB-contour tot de Brouwerskolkweg bedraagt circa 40 meter. In het gemeentelijk actieplan geluid uit 2009 wordt gemeld dat de intentie bestaat het wegdek van de Brouwerskolkweg te vervangen door een stille deklaag. De N200 was in de eerste fase van de geluidsbelastingkaarten en actieplannen nog niet karteringsplichtig. Hiervoor is in het actieplan dan ook geen beleid vastgelegd.

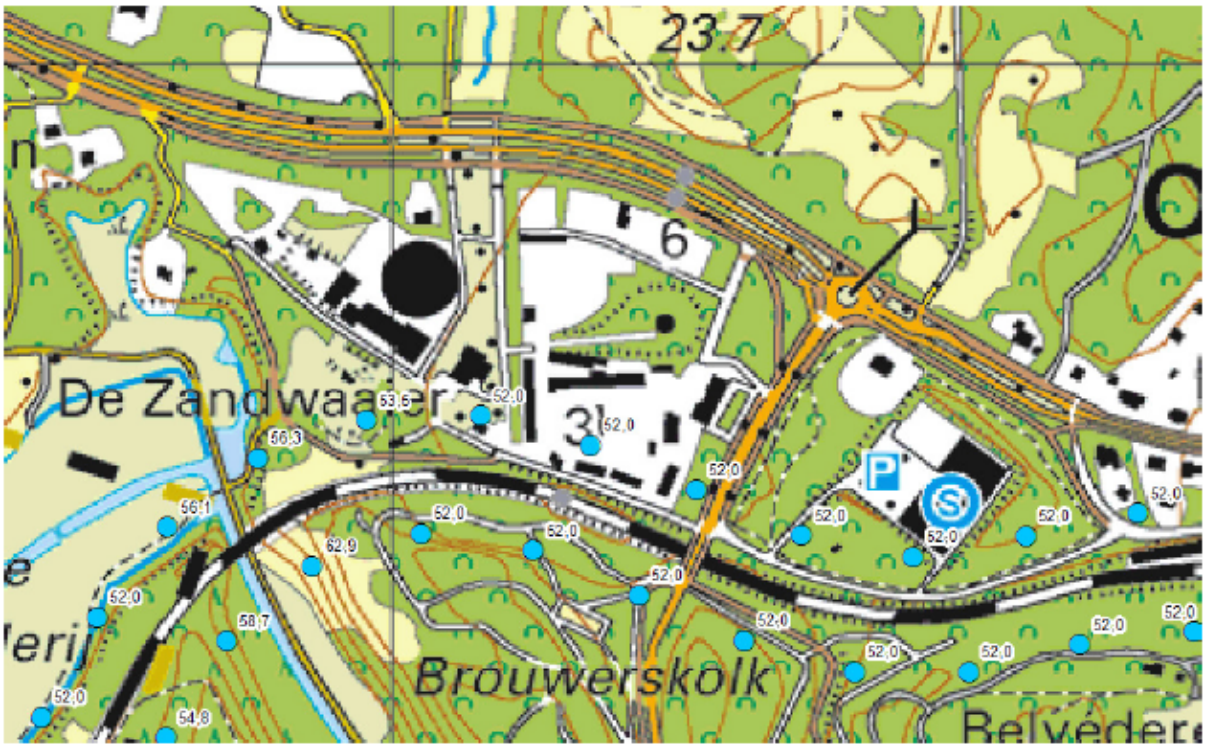


Figuur 4.2, provinciale geluidsbelastingkaart wegverkeerslawaai

Uit de gemeentelijke en provinciale geluidsbelastingkaart kan worden afgeleid dat circa 25 % van het plangebied een geluidsbelasting van meer dan 55 dB ondervindt en ongeveer de helft van het gebied een geluidsbelasting van meer dan 45 dB ondervindt als gevolg van de N200 en de Brouwerskolkweg. Aan de zuidzijde van het plangebied is de invloed van de N200 gering. Aan de zuidzijde speelt het railverkeer een belangrijke rol.

Railverkeer
Het gebied ligt binnen de invloedssfeer van de spoorlijn Haarlem - Zandvoort v.v. De spoorlijn ligt van oost naar west gezien tot halverwege het plangebied verdiept ten opzichte van de omgeving. De verdiepte spoorweg gaat onder de Brouwerskolkweg door. De verkeersintensiteit op de lijn is niet voldoende om te worden inbegrepen in de geluidsbelastingkaart van ProRail.

De gemeente Bloemendaal heeft wel de geluidsbelasting als gevolg van railverkeerslawaai inzichtelijk gemaakt. Volgens deze kaart bedraagt de afstand tot de 55 dB-contour circa 30 meter. Met de invoering van geluidsproductieplafonds in 2012 is de spoorlijn voorzien van referentiepunten op 50 meter afstand, waarvoor een plafondwaarde is vastgesteld. Deze plafondwaarde is berekend als de gemiddelde geluidsbelasting over de peiljaren 2006, 2007 en 2008. In afbeelding 4.3 is de ligging van de referentiepunten en de bijbehorende plafondwaarde weergegeven.



Figuur 4.3, geluidproductieplafonds spoorweglawaai

Uit de afbeelding is af te leiden dat in de zuidzijde van het plangebied op 50 meter afstand tot het spoor een geluidsbelasting van circa 52 dB mogelijk is. Binnen deze zone bevinden zich de woningen aan de Tetterodeweg. Het geluidbeleid van ProRail richt zich op de landelijk bepaalde knelpunten. Omdat de betreffende spoorlijn niet-karteringsplichtig is, is hiervoor geen specifiek beleid van kracht.

De locatie ligt niet binnen de geluidscontour van het circuit in Zandvoort. Tijdens races op het circuit kan het geluid wel gehoord worden.

Onderzoek
In opdracht van De Brouwerskolk B.V. heeft M+P onderzoek verricht naar de transformatie van het kantoorgebouw naar woningen en de projectie van vier nieuwbouwwoningen aan de Brouwerskolkweg 2 te Overveen (Bijlage 2).

Het plangebied is mogelijk geluidsbelast vanwege railverkeer, wegverkeer en de naastgelegen gemeentewerf. Voor elk van deze bronnen is de geluidsbelasting op de woningen berekend aan de hand van rekenmodellen. Wat betreft railverkeer vindt geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats. Dit blijkt uit de heersende waarden zoals opgenomen in het geluidregister spoor.

Wat betreft wegverkeer liggen de nieuwe woningen binnen de zone van de Brouwerskolkweg en de N200. Berekeningen tonen aan dat de voorkeursgrenswaarde alleen wordt overschreden door de Brouwerskolkweg met maximaal 4 dB. Om het bouwplan mogelijk te maken is een hogere grenswaarde nodig. Relevant voor de geluidsbelasting ten gevolge van de gemeentewerf zijn de veegmachine en verkeersbewegingen op het terrein van de inrichting. Er wordt op alle toetspunten voldaan aan de standaardvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Met betrekking tot indirecte hinder vanwege de verkeersaantrekkende werking van de gemeentewerf kan geconcludeerd worden dat met een overschrijding van 1 dB op de streefwaarde geen grote hinder zal worden ervaren ter plaatse van de nieuwe woningen.

Conclusie
Uit de akoestische berekening blijkt dat om het bouwplan mogelijk te maken een besluit hogere grenswaarde dient te worden genomen alvorens een omgevingsvergunning kan worden afgegeven.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buiten-lucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO2. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren.

In dit onderhavige geval is niet duidelijk met hoeveel het aantal wooneenheden toeneemt. Wél is duidelijk dat een toename zeer beperkt is (maximaal 10 woningen) en beduidend minder bedraagt dan de genoemde 1.500 woningen. Onderzoek luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteiteisen geen knelpunt vormen voor de planontwikkeling.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

In de handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’, editie 2009, zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie. De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype 'gemengd gebied' vanwege de ligging tussen een spoorweg en een drukke verkeersweg en de menging aan functies.

Relatie tot het plan
Het plangebied grenst aan woonbestemmingen en een bedrijfsbestemming (de gemeentewerf). Voor woningen tot woningen gelden geen richtafstanden ten aanzien van bedrijven en milieuzonering. Voor de gemeentewerf gelden wel richtafstanden. Een gemeentewerf is een categorie 3.1 bedrijf met een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid (SBI-2008 code 381). Deze richtafstand mag worden verlaagd met één categorie vanwege de ligging in een gemengd gebied.

De afstand van de nieuwe woningen tot de gemeentewerf bedraagt ongeveer 10 meter. Deze richtafstand wordt niet gehaald.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden onderzocht op welke wijze de hinder als gevolg van geluid wordt verminderd. De Omgevingsdienst IJmond heeft in haar advies van 23 januari 2017 aangeven op welke wijze hinder als gevolg van geluidsoverlast kan worden verminderd. De gemeente heeft ervoor gekozen om de volgende maatregelen te nemen:

- de ontsluitingsweg naar de gemeentewerf toe, nu voorzien van klinkers, wordt geasfalteerd. Daarmee wordt een geluidsreductie van het wegverkeer (bestemmingsverkeer van de gemeentewerf)

gerealiseerd;
- de toerit wordt zodanig aangepast dat maximaal 30 km/h kan worden gereden;
- de maximum snelheid ter hoogte van de toerit wordt 30 km/h.

Conclusie
Gelet op het bovenstaande vormt het initiatief geen belemmering voor de gemeentewerf en wordt de hinder als gevolg van de gemeentewerf op de ontwikkellocatie geminimaliseerd. Derhalve is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.2.5 Trillingen

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de spoorlijn Haarlem - Zandvoort v.v., die op circa 50 meter van de zuidzijde van het plangebied ligt. De spoorlijn ligt van oost naar west gezien tot halverwege het plangebied verdiept ten opzichte van de omgeving. De verdiepte spoorweg gaat onder de Brouwerskolkweg door. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het aspect trillingshinder te worden onderzocht wanneer er een trillingsbron in de omgeving aanwezig is.

Relatie tot het plan
Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de spoorlijn is een trillingsonderzoek uitgevoerd door AV Consulting B.V. De rapportage is opgenomen in Bijlage 6. Uit het onderzoek blijkt dat niet wordt voldaan aan de eisen uit de SBR richtlijn B: Hinder voor personen in gebouwen.

Bij het ontwerp van de woningen moet rekening gehouden worden met de optredende trillingen. Daarom is in de regels opgenomen dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning duidelijk moet worden dat voldaan wordt aan de streefwaarden uit de SBR Richtlijn B (hinder voor personen in gebouwen) van de 'Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen'. Zodoende wordt geborgd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect trillingshinder in geval van (nieuw)bouw.

Conclusie
Het aspect trillingshinder vormt mogelijk een belemmering in de planontwikkeling. Uit de aanvraag omgevingsvergunning moet blijken dat voldaan wordt aan streefwaarden, zodat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Beoordelingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van vervoer, opslag of andere handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes (weg, water, spoor en buisleiding). Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bev-I), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (Bev-T) en het beleid met betrekking tot buisleiding is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bev-B). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten iso-risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar contour (wettelijk harde norm) mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1 % letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

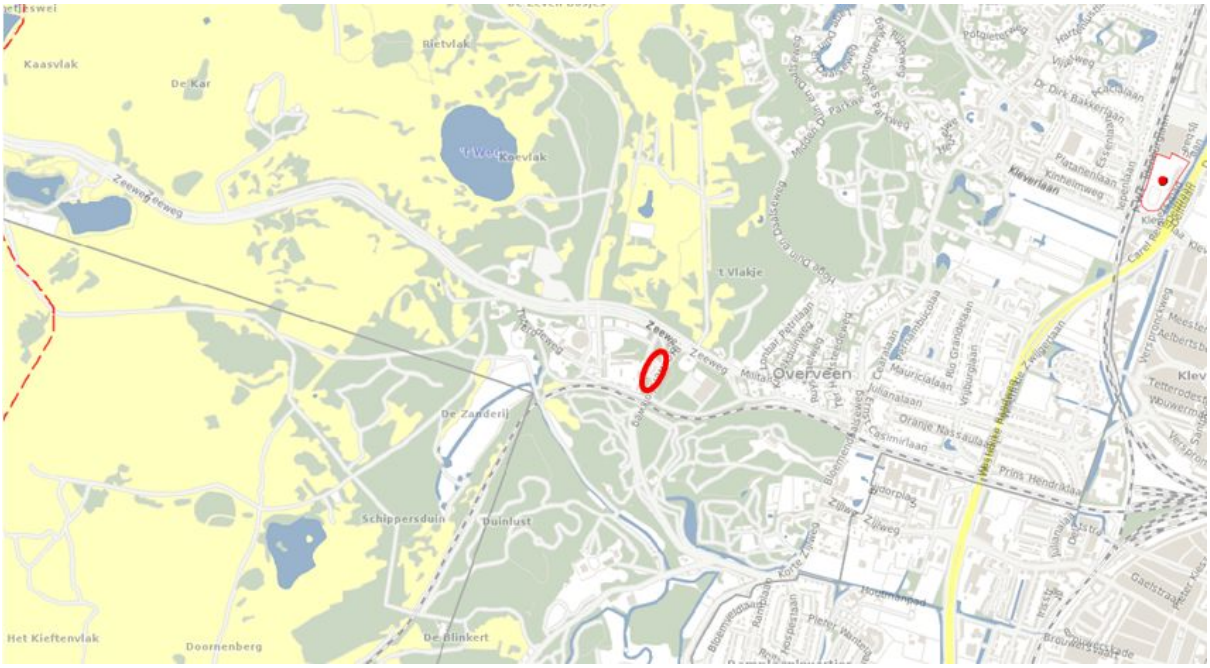
Voorafgaand aan besluitvorming wordt nagegaan of op het gebied van externe veiligheid t.a.v. het voorliggende plan beperkingen of belemmeringen aanwezig zijn. Het plan wordt getoetst op de aanwezigheid van bronnen die een mogelijk extern veiligheidsrisico vormen voor de aanwezigen in het plangebied. Het gaat daarbij om de volgende risicobronnen:

- bedrijven, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het water;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico’s bij productie, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt en langs routes of buisleidingtracés waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzochten getoetst bij toekomstige bebouwing.

4.3.2 Onderzoek

Inrichtingen
Het plangebied ligt volgens de risicokaart (www.risicokaart.nl) niet binnen de invloedsgebieden van bedrijven of inrichtingen met een veiligheidsrisico.



Figuur 4.2 Externe veiligheid, plangebied omcirkeld (bron: www.risicokaart.nl)

Buisleidingen
Er zijn geen buisleidingen in de nabijheid van het plangebied gelegen. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op minimaal 2.200 meter afstand van het plangebied. Hiermee valt de ontwikkeling buiten het invloedsgebied van deze buisleiding.

Transport gevaarlijk stoffen
In de nabijheid van de planlocatie Brouwerskolkweg 2 ligt als risicobron de N200. Hierover wordt een aantal malen per jaar propaan vervoerd naar een camping in de gemeente Zandvoort. Het plangebied ligt in de toetsingszone (200 m) van deze weg. Door het geringe aantal transporten met gevaarlijke stoffen per jaar heeft de N200 geen PR 10^{-6}/jaar contour. Op dit punt voldoet het plan aan het BEV-T. Door de lage personendichtheid aan weerszijden van de weg (ca. 10 p/ha), in combinatie met het uiterst geringe aantal transporten/jaar (ca. 5), mag worden verondersteld dat het groepsrisico lager is dan (10% van de) oriënterende waarde.

Plaatsgebonden risico
Omdat er geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} is waar het plangebied binnen ligt, hoeft er geen rekening te worden gehouden met plaatsgebonden risico.

Groepsrisico
De invloed van de toekomstige invulling van de beoogde woonfunctie op de hoogte van het groepsrisico kan (nog) niet worden bepaald. Maar gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling zal het groepsrisico ook na realisatie onder de oriënterende waarde blijven.

Advies brandweer
De brandweer Kennemerland heeft op 29 juni 2017 geadviseerd omtrent de planvorming. De brandweer concludeert, dat aan het plan geen externe veiligheidsaspecten zijn verbonden en dat het treffen van maatregelen niet noodzakelijk is.

4.3.3 Conclusie

Gezien het bovenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Beleid

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

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

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

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

Maar ook aan:

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

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De regels zijn te vinden op www.rijnland.net/regels.

4.4.2 Watertoets

Waterkwantiteit
Ten aanzien van waterkwantiteit is van belang te beoordelen of, en zo ja hoeveel, verharding plaatsvindt als gevolg van het plan. Indien sprake is van extra verharding van 500 m² of meer, dient op basis van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland watercompensatie plaats te vinden.

Voor onderhavig plangebied is in kaart gebracht van hoeveel vierkante meters verharding, gebouwd oppervlak en groen sprake is ten opzichte van de huidige (planologische) situatie. Daarbij is uitgegaan van de huidige oppervlakte verharding voor de bestaande situatie en de verbeelding voor de nieuwe situatie. De oppervlakte van de toekomstige parkeerbehoefte is berekend met parkeervakken van 2,5 bij 5,5 m. In onderstaande tabel is de berekening van de toename verharding gemaakt.

Element	Huidig	Nieuw	Verschil
Monument	498	498	0
Wegen	746	796	+ 50
Parkeren	418	220	- 198
Oudbouw	500	0	- 500
Nieuwbouw	0	300	+ 300
Groen / onverhard	**3152**	**3500**	**+ 348**
Totaal	5314	5314	0

Per saldo neemt het verhard oppervlak af met ca. 348 m². Aangezien het verhard oppervlak afneemt en vierkante meters groen waarin water kan infiltreren toeneemt hoeft geen watercompensatie plaats te vinden.

Waterkwaliteit
Realisatie van de woningen/appartementen heeft geen invloed op de waterkwaliteit. De projectlocatie is gelegen nabij oppervlaktewater, maar er worden geen uitlogende materialen gebruikt die met het hemelwater in aanraking kunnen komen, waardoor het project eveneens geen negatieve invloed heeft op de grondwaterkwaliteit.

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

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

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering.

4.5 Archeologie

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

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke

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

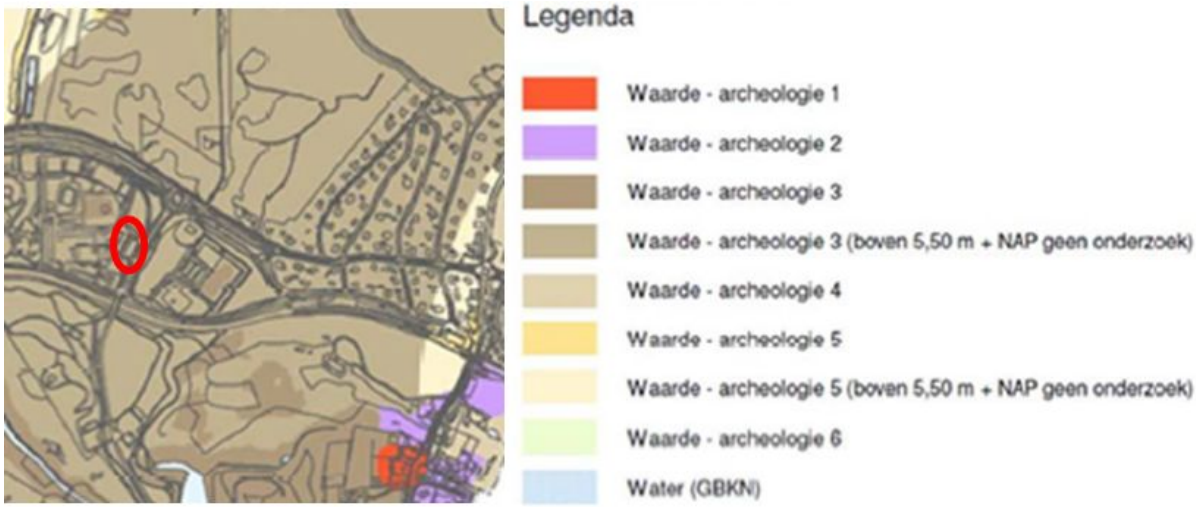
De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Situatie plangebied archeologie
De gemeente Bloemendaal heeft haar archeologisch beleid op 29 september 2011 vastgesteld. Dit beleid heeft als doel archeologie in te passen in de ruimtelijke planvorming. Onderdeel van het beleid is een archeologische verwachtingskaart. Met deze kaart wordt inzichtelijk gemaakt hoe bij de ruimtelijke planvorming (zoals bestemmingsplannen) om moet worden gegaan met het aspect archeologie.

In figuur 4.3 is een uitsnede van de archeologische beleidskaart opgenomen. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied de Waarde - Archeologie 3 geldt. Dit betekent dat de volgende oppervlakte- en dieptegrens geldt voor de archeologische onderzoeksplicht:

- oppervlakte 250 $m^{2;}$
- diepte 30 centimeter.

Deze plicht is vertaald in het voorliggende bestemmingsplan middels het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Hiermee wordt geborgd dat voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend eerst archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, vanzelfsprekend pas van de genoemde grenzen.



Figuur 4.3. Uitsnede archeologische waardenkaart

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorlopig deze dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' gehandhaafd. Eventuele archeologische resten blijven in situ bewaard.

Cultuurhistorie
Om het monument te beschermen heeft dit gebouw een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' gekregen.

Conclusie
Archeologische waarden worden met onderhavig bestemmingsplan beschermd met een dubbelbestemming. Bij een omgevingsvergunningaanvraag voor bouwactiviteiten wordt een

archeologisch rapport overlegd aan het bevoegd gezag.

4.6 Flora en fauna

4.6.1 Wettelijk kader

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het rijk en op provinciaal niveau in het Omgevingsplan en de Verordening vastgelegd.

De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

De 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 (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht.

4.6.2 Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming
Het plangebied ligt buiten het NNN. Voor gronden die grenzen aan het NNN, maar daar zelf buiten liggen, gelden volgens het provinciale NNN-beleid geen beperkingen. Het NNN heeft geen 'externe werking' die een toets van gebruik aangrenzend aan het natuurgebied verplicht stelt. Omdat het plangebied van de Brouwerskolkweg 2 geheel buiten het NNN valt, is er geen sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Gelet op de relatief korte afstand tot Natura 2000-gebieden (circa 75 meter), kan stikstofemissie echter een indirect negatief effecten hebben op het Natura 2000-gebied. Daarom is een aanvullende stikstofdepositieberekening uitgevoerd (Van der Goes en Groot, 29 mei 2018). Deze berekening is als bijlage opgenomen. De hoogste extra stikstofdepositie bedraagt 0,3 mol/ha/jaar. Omdat woningbouw de hoofdactiviteit in het plan betreft, is een meldingsplicht niet aan de orde.

4.6.3 Toetsing soortenbescherming

Om de aanwezigheid van beschermde flora en fauna vast te kunnen stellen, is een bureaustudie en een verkennend veldbezoek uitgevoerd. De bureaustudie bestaat uit het raadplegen van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF; geraadpleegd op 15 maart 2017, waarnemingen van de laatste 10 jaar). Ter verificatie van en aanvulling op de bureaustudie is vervolgens een veldbezoek uitgevoerd op 17 maart 2017, waarbij zowel het gebouw (binnen en buitenkant) als de directe omgeving zijn bekeken.

In het plangebied zijn geen beschermde vaatplanten waargenomen. Het plangebied ligt buiten het verspreidingsgebied van een aantal beschermde vaatplanten of in het plangebied ontbreekt het aan geschikt biotoop in de vorm van vochtige of natte plekken, substraat (muren, stenen, leem, klei humus, veen of löss), open en zonnige plekken, dennen- en wilgenbossen, (kalk)graslanden en akkers [lit. 12 & 13]. Op basis hiervan wordt het voorkomen van beschermde vaatplanten uitgesloten. Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag zijn daarom niet nodig.

Het plangebied is te kleinschalig en te open voor grotere zoogdieren zoals ree en vos en het biedt geen geschikt leefgebied voor de soorten eekhoorn, boommarter en bunzing (beschermingsregime 'Andere soorten').

Gezien de aanwezigheid van verschillende gebouwbewonende soorten in de directe nabijheid van het plangebied (zoals gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis), kan niet worden uitgesloten dat vleermuizen de spouwmuren als verblijfplaats gebruiken, zowel in het zomer- als winterhalfjaar. Het plangebied en de directe omgeving bieden in de vorm van bosranden en struwelen daarnaast geschikt foerageergebied voor een aantal vleermuissoorten. Door de afwezigheid van uitgesproken lijnvormige elementen in het uitgesloten dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een vliegroute.

Omdat de aanwezigheid van beschermde vleermuizen in het plangebied niet kan worden uitgesloten, is nader soortgericht onderzoek noodzakelijk geacht. In een second opnion natuurtoets is dit gegeven nogmaals onderzocht en inmiddels weerlegd (zie hierna).

Tijdens het veldbezoek zijn verschillende algemeen voorkomende vogelsoorten waargenomen. De bomen en struiken zijn geschikt als nestplaats voor verschillende vogelsoorten. Zo is tijdens het veldbezoek een nest van een houtduif in één van de bomen waargenomen. Daarnaast is een mezenkast aanwezig in het plangebied. In of nabij het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten waargenomen. Werkzaamheden tijdens het broedseizoen (globaal van 15 maart tot 15 juli) kunnen nesten, rustplaatsen en eieren van vogels beschadigen of vernietigen. Geadviseerd wordt om buiten het broedseizoen te werken.

4.6.4 Second opinion natuurtoets

Op basis van een habitatgeschiktheidsbeoordeling (bijlage 4) wordt geconcludeerd dat het pand niet geschikt is voor vleermuizen in verband met de niet toegankelijke open stootvoegen. De voorgenomen werkzaamheden hebben geen effect op vleermuizen en er is geen nader veldonderzoek en/of effectonderzoek noodzakelijk. Er is geen ontheffing nodig ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

4.6.5 Conclusie

Mits de zorgplicht in acht wordt genomen zijn er geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied zijn ten aanzien van het aspect flora en fauna.

4.7 Verkeer en infrastructuur

4.7.1 Verkeersgeneratie

De verkeersproductie van 10 woningen ligt bij benadering op 8 ritten per woning/etmaal. Dat betekent (8x10) 80 ritten/etmaal. In de nacht wordt vrijwel niet gereden, gebruikelijk is om de verkeersproductie toe te delen aan een tijdvak van 10 uren in de dagperiode. Dat komt neer op gemiddeld 8 auto's per uur . De Brouwerskolkweg is een verbindingsweg waar ongeveer 5000 auto's per etmaal rijden. Een toename van 80 auto's per dag zal in de praktijk nauwelijks merkbaar zijn. Naarmate een weg drukker is, wordt de toename naar verhouding nog geringer. Op de Brouwerskolkweg en Zeeweg zal zich in ieder geval geen enkel probleem voordoen met de verwerkingscapaciteit van het autoverkeer.

4.7.2 Parkeren

Hoe parkeren geregeld dient te worden, is opgenomen in de Bouwverordening Bloemendaal 2012. Aangegeven wordt dat ‘in voldoende mate’ dient te worden voorzien in parkeerplekken op eigen terrein. Hoeveel het er moeten zijn, is niet nader gespecificeerd.

Het plan voorziet in 10 woningen. Dat betekent dat met een parkeernorm van 2.0 (CROW-norm voor kleine woningen, voor bewoners en bezoekers samen) er ruimte dient te zijn voor ca. 20 parkeerplaatsen.

Bij aanvang van de bouwwerkzaamheden dient de parkeerbehoefte te worden afgestemd op het programma. De parkeernormen uit de CROW-publicatie 317 zijn daarvoor bepalend. Bij de berekening van de exacte behoefte dient te worden uitgegaan van de gebiedskenmerken 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. De realisatie van voldoende parkeervoorzieningen is in de regels geborgd met een voorwaardelijke verplichting.

4.7.3 Ontsluiting

Het plangebied wordt direct ontsloten door de Brouwerskolkweg. De toevoeging van maximaal 10 woningen, zorgen niet voor een ontwrichting van de infrastructuur. De verkeersgeneratie voor een kantoorfunctie (de bestaande situatie) is relatief groter. De bestaande wegen kunnen de verkeersstromen gemakkelijk afwikkelen. Daarnaast is een rotonde aangelegd voor een goede aansluiting van de Brouwerskolkweg op de Zeeweg.

4.8 Duurzaamheid

4.8.1 Duurzaam bouwen

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

4.8.2 Landelijk en Europees beleid

In 2013 is het Energieakkoord van kracht geworden. De gemeenten onderschrijven de voorwaarden uit het Energieakkoord; aan energiebesparing en duurzame energie is een belangrijke rol toegekend; besparing van het energieverbruik met gemiddeld 1,5% per jaar, een toename van het aandeel hernieuwbare energieopwekking van 4,5% in 2013 naar 14% in 2020 en een verdere stijging van dit aandeel naar 16% in 2023. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren is de energieprestatie-coëfficiënt voor nieuwe woningen in het Bouwbesluit (wettelijk kader) in 2015 aangescherpt van 0,6 naar 0,4. Richting 2020 wordt toegewerkt naar “Bijna Energie Neutrale Gebouwen”(hierna BENG). Het Europees beleid is erop gericht dat nieuwe gebouwen na 2020 geen of heel weinig energie gebruiken. De energie die nog nodig is moet in belangrijke mate afkomstig zijn uit hernieuwbare bronnen. Dit is vastgelegd in de herziene Europese richtlijn EPBD uit 2010. Het Nationaal Plan voor het bevorderen van BENG in Nederland beschrijft het Nederlandse beleid om te komen tot BENG na eind 2018, respectievelijk 2020. In het Nationaal Plan staat wat onder (BENG) verstaan wordt.

4.8.3 Nieuwe ontwikkelingen

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

4.8.4 Gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen

In het ‘Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2015-2018’ van de gemeente Bloemendaal is aandacht besteed aan duurzaam bouwen. Hierin is gesteld dat de ambitie van de GPR-gebouw score voor nieuwbouwplannen minimaal een 8 bedraagt voor de thema’s Energie en Gezondheid en minimaal een 7,5 bedraagt voor de thema’s Milieu, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Dit vooruitlopend op klimaatneutraal bouwen in 2020. Per project wordt door de Omgevingsdienst IJmond (gratis) digitaal een sublicentie voor het programma GPR Gebouw verstrekt.

4.8.5 GPR Gebouw

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

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

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

4.8.6 Relatie met het plan

Het plan is zeer geschikt om energieneutraal ontwikkeld te gaan worden. Zonder een gasaansluiting kunnen de nieuwe woningen (bijna) energieneutraal ontwikkeld worden. Elk bouwplan dient te voldoen aan het Bouwbesluit 2012, die in afdeling 5.2 verplicht tot duurzaam bouwen.

4.8.7 Conclusie

Ten aanzien van duurzaamheid geldt dat door het toepassen van alle mogelijke duurzame technieken en hoge isolatiewaarden (vooruitlopend op het BENG in 2020) een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Bloemendaal.

4.9 Milieueffectrapportage

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden: dan is het opstellen van een MER nodig.

Bij de beoordeling of een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben, is rekening gehouden met de criteria in Bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (richtlijn 85/337/EEG). De hoofdcriteria zijn:

- kenmerken van de projecten
- plaats van de projecten
- kenmerken van het potentiële effect

4.9.1 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. De ontwikkeling maakt in elk geval geen deel uit van lijst C.

Drempelwaarden Lijst D
In het plangebied wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D11.2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Gevoelig gebied
In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plan ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland, een Natura 2000 gebied, noch binnen een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied, zodat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument is gelegen.

Milieugevolgen
In volgende paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen. In paragraaf 4.6 wordt ingegaan op flora en fauna. Ook daaruit blijken geen nadelige gevolgen.

4.9.2 Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.- beoordeling uit te voeren.

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied ligt een middenspanningskabel van Liander. Deze kabel wordt in overleg met Liander omgelegd, voor kosten van de ontwikkelaar. Voor het overige zijn er geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen. .

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met regels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Naar verwachting treedt in 2021 de Omgevingswet in werking, die onder meer de Wro en het Bro zal vervangen. Het bestemmingsplan zal dan van rechtswege een omgevingsplan worden.

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet, zoals deze gebruikt zal worden voor het bestemmingsplan ‘Brouwerskolkweg 2’.

5.2 Planregels

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit uit zich in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd volgens IMRO 2012 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik, etc. Vanaf de ontwerpfase van het bestemmingsplan zal de verbeelding gecodeerd zijn.

Daarnaast wordt qua systematiek daar waar mogelijk aangesloten op het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013'. In sommige gevallen is maatwerk geleverd of aangesloten op recente bestemmingsplannen binnen de gemeente.

Binnen het plangebied zijn maximaal 10 woningen toegestaan. Dit is vastgelegd in de algemene regels; het woningaantal kan derhalve over de opgenomen bestemmingen worden verdeeld. Ook zorgwoningen zijn toegestaan en worden tot het aantal woning gerekend. Tevens zijn algemene regels opgenomen met betrekking tot onder meer ondergronds bouwen, parkeren en enkele kleinschalige afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

5.3 Bestemmingen

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding voor het bestemmingsplan ‘Brouwerskolkweg 2’ is digitaal beschikbaar. De regels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

In de regels is gekozen voor een uitgebreide opsomming in de bestemmingsomschrijving van zaken die binnen een bestemming worden toegestaan. Voorzieningen die opgenomen zijn in de bestemmingsomschrijving, zijn vanzelfsprekend gerelateerd aan de betreffende bestemming.

Op de verbeelding is aangeduid wat de bouwmogelijkheden zijn. In de matrixen zijn de maximale bouwhoogtes en/of goothoogtes ter plaatse weergegeven.

Hierna worden de afzonderlijke opgenomen bestemmingen toegelicht.

5.3.1 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn de gronden aan de randen van het plangebied en aan de oostkant. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, (dag)recreatief medegebruik, parkeervoorzieningen (uitsluitend waar dit op de verbeelding staat aangegeven), toegangswegen en bijbehorende voorzieningen. Gekozen is voor een relatief ruime en flexibele bestemming, omdat de inrichting van het openbaar gebied nog niet precies vastligt. Echter mag het pad aan de voorkant van de woningen Brouwerskolkweg 4 t/m 10 niet worden doorgetrokken. Om dit te waarborgen is een zone op de verbeelding opgenomen, waar paden worden uitgesloten.

Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in beperkte mate wel toegestaan.

5.3.2 Tuin - 1

Voor de tuinbestemming is aangesloten bij de bijgebouwenregeling van de gemeente Bloemendaal. Voor de gronden die op de gebiedstypekaart, behorende bij de bijgebouwenregeling, zijn aangegeven als gebiedstype I, is de tuin aan de voorzijde van de woning tot halverwege de woning bestemd als 'Tuin -1'. Binnen de tuinbestemming mogen erkers worden gebouwd en mag een fietsenberging per tussenwoning zonder achterpad worden gebouwd. De maximale maten zijn opgenomen in de regels. Verder mogen er, onder voorwaarden zoals genoemd in de regels, binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen. In de regels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het, onder bepaalde voorwaarden, bouwen van een open zwembad in de tuinbestemming.

5.3.3 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en pleinen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, nutsvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Voor het bouwen van deze gebouwen en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

5.3.4 Wonen

Een groot deel van het plangebied is bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn bedoeld voor wonen en aan huis verbonden beroepen. Binnen de bestemming zijn tevens toegangswegen tot de percelen toegestaan, alsmede overige bijbehorende voorzieningen.

Aan de zuidwestkant is een bouwvlak opgenomen met een maximale goot- en bouwhoogte. De bebouwingscontouren zijn opgesteld mede op basis van de stedenbouwkundige visie. De woningtypologie is vastgelegd, er vier twee-onder-een-kap woningen toegestaan. De aanduiding 'tae' (twee-aaneen) is conform de Praktijkrichtlijn in de verbeelding opgenomen. De hoofdgebouwen dienen binnen dit bouwvlak te worden gesitueerd. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen is een specifieke regeling opgenomen, waarmee voorkomen wordt dat de percelen geheel bebouwd worden (maximaal 40%). Tevens zijn regels opgenomen met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ook het gebouw Publieke Werken heeft een bouwvlak gekregen met de 'specifieke bouwaanduiding - monument'. Hier geldt dat de bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij het bevoegd gezag ingevolge het bepaalde in de Wabo een omgevingsvergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering heeft verleend. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie en/of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Binnen het bouwvlak is ook een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Deze komt overeen met de bestaande hoogtes.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van woningen, waarbij kostenverhaal aan de orde is. Het verhaal van de exploitatiekosten is verzekerd in een anterieure overeenkomst tussen de eigenaar/exploitant en de gemeente. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de gronden niet meer in eigendom van de gemeente. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 7 Overleg

7.1 Overleg met overlegpartners

Overleg is nodig om te komen tot goede wijzigingsplannen en om een goede afstemming tussen het beleid van de verschillende overheden te bewerkstelligen. De overheden zijn vrij in de vormgeving van dit overleg. Overheden kunnen hierover onderling afspraken maken. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het overleg. Doelstelling van de wetgever is om het overleg zo soepel en vlot mogelijk te laten verlopen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om dit overleg te voeren.

Overleg is gevoerd met de (besturen van) o.a. het Hoogheemraadschap van Rijnland en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel 3.1.1 Bro). De vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan op onderdelen.

De initiatiefnemer heeft in het kader van artikel 3.1.6 onder e Bro omwonenden betrokken bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan.

7.2 Zienswijzen

De stedenbouwkundige visie ten behoeve van de herontwikkeling is uitgebreid besproken met de omgeving in het traject voor de vaststelling van de visie. Omdat het voorliggende bestemmingsplan 'Brouwersekolk 2' in principe een directe vertaling is van deze vastgestelde visie kiest de gemeente Bloemendaal ervoor om de stap voorontwerpbestemmingsplan over te slaan en direct een ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen.

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft zodoende plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken, van 15 november tot en met 27 december 2018. Een ieder kon gedurende deze termijn een zienswijze indienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien in de 'beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Brouwerskolkweg 2 te Overveen'. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen aan de toelichting, verbeelding en regels van het bestemmingsplan. Tevens zijn er enkele kleinschalige ambtshalve correcties aangebracht.

Het plan wordt met inachtnemning van de zienswijzennota ter gewijzigde vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Na vaststelling ligt het plan wederom gedurende zes weken ter visie. Binnen deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het plan na afloop van deze periode onherroepelijk.

Brouwerskolkweg 2

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 12

Artikel 3 Groen 12
Artikel 4 Tuin - 1 13
Artikel 5 Verkeer 15
Artikel 6 Wonen 16
Artikel 7 Waarde - Archeologie 3 19

Hoofdstuk 3 Algemene regels 22

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 22
Artikel 9 Algemene bouwregels 23
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 25
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 26
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 27

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 28

Artikel 13 Overgangsrecht 28
Artikel 14 Slotregel 29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Brouwerskolkweg 2 met identificatienummer NL.IMRO.0377.BRWRSKOLKWEG-vg01 van de gemeente Bloemendaal.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 Aan huis verbonden bedrijf

Een bedrijfsmatige activiteit voorkomend in milieucategorie 1 of 2, dan wel een naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis, met behoud van de woonfunctie door de hoofdbewoner kan worden uitgeoefend, zoals een kapsalon of schoonheidssalon; evenwel met uitzondering van een seksinrichting.

1.4 Aan huis verbonden beroep

Een dienstverlenend beroep, dat door de hoofdbewoner in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en waarbij de ruimtelijke uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals arts, notaris of advocaat; evenwel met uitzondering van prostitutie;

1.5 Aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt.

1.6 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.7 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 Aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen.

1.9 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde gebaseerd op de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.10 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11 Bebouwingspercentage

Een aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak en/of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.12 Bed & breakfast

Kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is een aan het wonen ondergeschikte functie, gevestigd in een woonhuis of bijhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis.

1.13 Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.14 Bestaand

- bij bebouwing: bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.15 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Bijgebouw

Een met het hoofdgebouw verbonden (al dan niet vanuit het hoofdgebouw te bereiken) of daarvan vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.18 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.19 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.20 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van zolder en kelder.

1.21 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.22 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.23 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.24 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.25 Dakkapel

Een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.26 Eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond van een hoofdgebouw, niet zijnde een souterrain of kelder.

1.27 Erf

Gebied ten behoeve van erfbebouwing.

1.28 Erker

Een ondergeschikte uitbouw aan de voor of zijkant van de woning die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas.

1.29 Escortbedrijf

Het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.30 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.31 Gestapelde woning

Een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat al dan niet met daarbij behorende bergingen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

1.32 Hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn architectonische verschijningsvorm en functie als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.33 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, al dan niet in samenhang met het bedrijfsmatig verschaffen van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie;

1.34 Huishouden

Een persoon of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van de continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.35 Maaiveld

De gemiddelde hoogte van het terrein, grenzende aan de gevels, op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

1.36 Maatschappelijke voorzieningen

Educatieve, sociale, medische, culturele, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan, alsook ondersteunende horeca, detailhandel, sport en recreatieve voorzieningen ten dienste van deze voorzieningen;

1.37 NAP

Normaal Amsterdams Peil;

1.38 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

Werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.39 Parkeervoorzieningen

Elke, al dan niet overdekte, stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;

1.40 Peil

De bovenkant van de vloer van het souterrain van het pand Brouwerskolkweg 2, zijnde 12,42 meter +NAP;

1.41 Perceelsgrens

Een grenslijn tussen (bouw)percelen onderling;

1.42 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.43 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.44 Seksuele dienstverlening

Een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen;

1.45 Uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.46 Voorgevel

De naar de weg en/of fiets- en voetpad gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.47 Voorgevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.48 Voorgevelrooilijn

De naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde grens van het bouwvlak, of indien het een bouwvlak betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grenzen, die grens die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.49 Vrijstaande woning

Een hoofdgebouw zonder gemeenschappelijke wand(en) met een ander hoofdgebouw;

1.50 Wet/wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.51 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een huishouden, niet zijnde een wooneenheid in een intramurale zorginstelling.

1.52 Zorgwoning

Een zelfstandige woning voor mensen met een zorgbehoefte waar thuis verzorging en begeleiding wordt geleverd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. De goothoogte wordt gemeten daar waar de goot het hoogst is.

2.3 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, trappenhuizen, liftkokers, installaties t.b.v. het reinigen van het gebouw (glazen wassen) en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 De verticale diepte van een bouwwerk

De diepte van een bouwwerk, gemeten vanaf het peil tot aan het diepste punt van het gebouw.

2.7 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.8 Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van de ruimte(n) van een gebouw wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen over alle bouwlagen van het gebouw, met uitzondering van parkeergarages en/of bergingen bij gestapelde woningen.

2.9 Bebouwd grondoppervlak (BGO)

Het bebouwd grondoppervlak wordt gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren die de betreffende ruimte(n) omhullen.

2.10 De horizontale diepte van een gebouw

De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.11 De breedte van een gebouw

Gemeten tussen de buitenkanten van twee tegenover elkaar gelegen zijgevels van hetzelfde gebouw en/of het hart van de twee tegenover elkaar gelegen scheidsmuren die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

2.12 De oppervlakte van een overkapping

Tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.13 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de (digitale) verbeelding.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. fiets- en voetpaden en toegangswegen, met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'pad uitgesloten';
d. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein';

met daarbij behorende:

e. speelvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. extensief recreatief medegebruik;
h. nutsvoorzieningen;
i. straatmeubilair.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,20 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verlichting en bewegwijzering mag niet meer dan 6 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 4 Tuin - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. erkers bij woningen;

met daarbij behorende:

d. (toegangs)paden;
e. per perceel ten hoogste twee parkeerplaatsen ten behoeve van het hoofdgebouw.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in de gronden met mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

a. niet meer dan dan één fietsenberging per tussenwoning zonder achterpad, waarbij:
   1. de grondoppervlakte maximaal 5 m² mag bedragen;
   2. de bouwhoogte ten hoogste 1,5 meter mag bedragen;
   3. tussen het bouwwerk en de weg een groenbuffer dient te worden gerealiseerd waarvan de breedte minimaal 0,5 meter dient te bedragen;
b. erkers mogen worden gebouwd aan de voor- en zijgevels van een woning, waarbij:
   1. de erker maximaal 1 meter voor de voorgevel uitsteekt;
   2. de grondoppervlakte niet meer dan 4 m² bedraagt;
   3. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

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

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;

d. instandhouding bomen;
e. instandhouding reliëf;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen van het bepaalde in lid 4.2.2 sub f voor het bouwen van een open zwembad, met dien verstande dat;

a. het zwembad dient te worden gesitueerd achter de voorgevelrooilijn en minimaal 15 meter uit de grens van de weg waarop de voorgevel is georiënteerd;
b. tussen het bouwwerk en de perceelsgrens een groenbuffer aanwezig dient te zijn, waarbij de breedte minimaal 5 meter dient te bedragen;
c. het grondoppervlakte van het bouwwerk maximaal 4% van de oppervlakte van het perceel mag bedragen tot een maximum van:
    1. 70 m² bij een perceel tot en met 5.000 m²;
    2. 100 m² bij een perceel groter dan 5.000 m²;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 0,15 meter boven het maaiveld;
e. de bouwhoogte van de afdekking mag niet meer bedragen dan 0,5 meter boven het maaiveld.
f. bij de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid geld dat geen onevenredige schade aan bomen, natuur- en landschapswaarden en geaccidenteerdheid van het terrein toegebracht mag worden;
g. het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 4.4 advies in bij een ter zake deskundige.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en pleinen;
b. parkeervoorzieningen;
c. fiets- en voetpaden;
d. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. straatmeubilair;
g. groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 9 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1,20 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen dient te voldoen aan het bepaalde in lid 10.1;
b. aan huis verbonden beroepen;

met daarbij behorende:

c. tuinen, terreinen en erven;
d. fiets- en voetpaden en toegangswegen;
e. parkeervoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-onder-een-kapwoningen worden gebouwd;
d. met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', geldt dat de bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij het bevoegd gezag ingevolge het bepaalde in de Wabo een omgevingsvergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering heeft verleend. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie en/of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
f. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen erkers worden gebouwd aan de voor- en zijgevels van een woning buiten het bouwvlak, waarbij:
    1. de erker maximaal 1 meter voor de voor- of zijgevel uitsteekt;
    2. de grondoppervlakte niet meer dan 4 m² bedraagt;
    3. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag.
g. bij (nieuw)bouw of uitbreiding van een hoofdgebouw binnen deze bestemming, dient bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen aangetoond te worden dat in het gebouw voldaan wordt aan de streefwaarden uit de SBR Richtlijn B (hinder voor personen in gebouwen) van de "Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen".

6.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak op minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 40% van het bouwperceel, tot maximaal 40 m²;
c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen van tussenwoningen mag niet meer bedragen dan 3 meter of maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
d. de goothoogte van aan- en uitbouwen van twee-aaneengebouwde woningen mag niet meer bedragen

dan 3 meter of maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
e. de diepte van aanbouwen mag bij tussen- en eindwoningen niet meer bedragen dan 2,5 meter;
f. voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:
   1. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
   2. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
g. de bouw van overdekte zwembaden is niet toegestaan;
h. bij (nieuw)bouw of uitbreiding van een bijgebouw binnen deze bestemming, dient bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen aangetoond te worden dat in het gebouw voldaan wordt aan de streefwaarden uit de SBR Richtlijn B (hinder voor personen in gebouwen) van de "Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen".

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

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

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Aan huis verbonden beroep

Binnen de bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan, als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende regels:

a. de voor beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning bedragen, tot een maximum van 60 m²;
b. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
c. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
d. er mag geen milieu- of verkeershinder ontstaan;
e. het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van de betreffende woning;
f. de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

6.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in lid wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor een aan huis verbonden bedrijf.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf binnen de woning, met dien verstande dat:

a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer

dat:

1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;

c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
d. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, met inachtneming van het bepaalde in lid ;
e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
f. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de begane grond van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een beroep en/of bedrijf aan huis in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m².

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor behoud, versterking en bescherming van te verwachten archeologische waarden.

Secundair zijn deze gronden voor zover zulks op de verbeelding is aangewezen, bestemd voor de doeleinden als omschreven in het voor de betreffende bestemming geldende artikel, waarbij het in dat artikel bepaalde van toepassing is, met de daarbij behorende bouwwerken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 30 centimeter en dieper dan 5,50 meter +NAP, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

7.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de aanlegvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden voor het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 7.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbod

Het is verboden op de in 7.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 250 m², dieper dan 30 centimeter en/of dieper dan 5,50 meter +NAP:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;

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

7.3.2 Uitzonderingen

Het in 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing:

a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
b. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
c. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

7.3.3 Toelaatbaarheid

a. Het bepaalde onder 7.3.1 is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.
b. Voor zover de onder 7.3.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
    3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
c. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
d. Het bevoegd gezag verleent uitsluitend de vergunning zoals bedoeld onder 7.3.1 na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' op de verbeelding te doen vervallen, indien uit nader onderzoek is gebleken, dat, hetzij geen sprake is van een gebied met archeologische waarde, hetzij handhaving van de bestemming niet langer noodzakelijk wordt geacht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. De gezamenlijke breedte van één of meerdere dakkapellen op een dakvlak dat naar het openbaar toegankelijk gebied is gericht, mag per bouwlaag ten hoogste 50% van de breedte van het betreffende dakvlak bedragen;
b. Indien de gezamenlijke breedte van één of meer dakkapellen op een dakvlak dat naar het openbaar toegankelijk gebied is gericht per bouwlaag breder dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak is, wordt de goothoogte van de dakkapel(len) als goothoogte van het betreffende gebouw aangemerkt;
c. Met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - monument', geldt het bepaalde in 6.2.1 onder d.

9.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen de aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omliggende erven waar de bijgebouwen mogen worden opgericht;
b. Ondergrondse bouwwerken die buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, worden aangemerkt als bijgebouw; de regesl voor de bijgebouwen ter plaatse van de bestemming waar het ondergrondse bouwwerk wordt gerealiseerd, zijn van toepassing op het ondergrondse bouwwerk.

9.3 Bestaande, vergunde overschrijdingen

a. Indien de bestaande, onherroepelijk vergunde goothoogte dan wel de bestaande, onherroepelijk vergunde bouwhoogte van hoofdgebouwen meer bedraagt dan de op de verbeelding aangegeven hoogte, mag de afwijking niet worden vergroot;
b. Indien het oppervlak aan bestaande, onherroepelijk vergunde bijgebouwen meer bedraagt dan het oppervlak dat in de bouwregels is bepaald, mag de afwijking niet worden vergroot;
c. Indien de bouwhoogte van bestaande, onherroepelijk vergunde erf- en terreinafscheidingen meer bedraagt dan in de bouwregels is bepaald, dan mag de afwijking niet worden vergroot;

9.4 Overschrijding bouwgrenzen

a. De in deze regels opgenomen regels ten aanzien van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:
    1. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
    2. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de gevelrooilijn niet meer dan 12 cm bedraagt;
    3. gevel- en kroonlijsten, oversterkende daken en overbouwingen, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;
    4. erkers, balkons, galerijen en luifels mits zij de bouw- en bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter overschrijden;
    5. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouw- en bestemmingsgrenzen met niet meer dan 1 meter overschrijden;
    6. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelrooilijn met meer dan 1 meter overschrijden;
    7. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen;

8. dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties.

b. Voor panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' geldt dat nieuwe erkers, balkons, dakoptrekkingen niet zijn toegestaan voor zover deze zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;

c. Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht en mogen de voor dat gebouw toegestane maximale bouwhoogte met niet meer dan 5 meter overschrijden;

d. Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 meter, gemeten vanag de bovenkant van de dakconstructie, en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst;

e. Overige ondergeschikte dakopbouwen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht, mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 20% van het bouwvlak en mogen de voor dat gebouw toegestane maximale bouwhoogte met niet meer dan 3 meter overschrijden;

f. Voor zover de bouwhoogte van bestaande dakopbouwen hoger is dan toegestaan, dan geldt de bestaande hoogte van de dakopbouw ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, als maximale toegestane bouwhoogte.

9.5 Nutsvoorzieningen

Daar waar in dit plan is bepaald dat de gronden tevens gebruikt mogen worden voor nutsvoorzieningen, mogen bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen worden opgericht, met dien verstande dat deze geen grotere oppervlakte hebben dan 15 m² en geen grotere bouwhoogte dan 3 meter.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Aantal woningen

Binnen het plangebied zijn maximaal 10 woningen toegestaan.

10.2 Parkeernormen

a. Bij een gebruiksverandering of het in gebruik nemen van bouwwerken moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op eigen terrein, danwel elders binnen het plangebied. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de normen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', onder 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Indien de gemeente gedurende de planperiode parkeernormen vaststelt, dient rekening te worden gehouden met de nieuwe parkeernormen.
b. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a dienen na de realisering in stand te worden gehouden. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

10.3 Strijdig gebruik

10.3.1 Strijdig gebruik onbebouwde gronden

Onder een gebruik van onbebouwde gronden in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt in ieder geval verstaan:

a. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
c. het plaatsen of geplaatst gouden van onderkomens;
d. het gebruik ten behoeve van een sport- of wedstrijdterrein, zweefvliegveld, dagcamping, lig- of speelweide met dien verstande dat dit verbod niet geldt wanneer er sprake is van een evenement;
e. het telen van gewassen op gronden gelegen binnen een afstand van 1,5 meter van een waterloop.

10.3.2 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en voor detailhandelsdoeleinden, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan volgens de bestemmingsomschrijving.

10.4 Uitzonderingen strijdig gebruik

Het bepaalde in 10.3.1 is niet van topeassing op:

a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
b. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
c. het tijdelijk gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van 3 evenementen per jaar en een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan van de in het plan genoemde regels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen voor:

a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen en wachthuisjes voor verkeersdiensten mits deze niet groter zijn dan 50 m³ en de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
b. het oprichten van voorzieningen ten dienste van de telecommunicatie of het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de zendinstallatie:
    1. een masthoogte heeft die boven het maaiveld niet meer bedraagt dan 40 meter;
    2. in de vorm van een open constructie wordt gerealiseerd;
    3. door meerdere operators wordt medegebruikt;
    4. de daarbij behorende apparatuurkasten ingepast worden in het landschap;
    5. de cultuurhistorische, de natuur- en/of de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
c. de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 1,50 meter bedragen en geen vergroting van bestemmings- of bouwvlakken inhouden;
d. het aanpassen van het beloop of het profiel van wegen indien de verkeersafwikkeling, de verkeersveiligheid en/of de parkeerdruk daartoe aanleiding geeft en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 meter wordt overschreden.

11.2 Eerdere afwijkingen

Bij de beoordeling van een verzoek om afwijking wordt rekening gehouden met eerder verleende afwijkingen op basis van dit artikel, om te beoordelen of de maximale afwijkingsmogelijkheden al dan niet worden overschreden.

11.3 Voorwaarden aan het verlenen van afwijking

a. De in 11.1 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. De in 11.1 onder c genoemde afwijking mag voorts slechts worden verleend indien zulks in het belang is van een technisch of esthetisch betere realiseren van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, en hierdoor:
    1. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
    2. de structurele opzet van het plan hierdoor niet aanmerkelijk zal worden aangetast;
    3. het karakter van de bebouwing niet aanmerkelijk wordt aangetast;
    4. de cultuurhistorische, de natuur- en/of de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
c. het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een verzoek om afwijking ten aanzien van het bepaalde in 11.3 onder b, sub 2, 3 en 4 advies in bij een of meerdere ter zake deskundigen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemeen

Het bevoegd is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 meter, dit voor zover deze op grond van artikel 11 niet kunnen worden gebouwd;
b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak niet wordt vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.

c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Brouwerskolkweg 2'.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen
www.bro.nl