Dennenheuvel 2020

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Wat is de aanleiding voor dit bestemmingsplan in de geest van de Omgevingswet? 5
1.2 Wat is een omgevingsplan? 6
1.3 Hoe is het plangebied begrensd? 7
1.4 Welk bestemmingsplan geldt er nu? 8
1.5 Hoe moet deze toelichting gelezen worden? 10

Hoofdstuk 2 Wat is er nu in het plangebied? **11**
2.1 Beschrijving van de omgeving 11
2.2 Een stukje geschiedenis van het landgoed 12
2.3 Huidige bebouwing en gebruik landgoed 12
2.4 Bestaande groenstructuur 14

Hoofdstuk 3 Hoe wordt het plangebied getransformeerd? **16**
3.1 Wat is de essentie van de ontwikkeling? 16
3.2 Deelgebied 1: Pelletier 16
3.3 Deelgebied 2: Euphrasia / Dennenheuvel 17
3.4 Verkeer en parkeren 18
3.5 Groen 21
3.6 Duurzaamheid 21
3.7 Beeldkwaliteit 22

Hoofdstuk 4 Welk beleid geldt er? **23**
4.1 Inleiding 23
4.2 Rijksbeleid 23
4.3 Provinciaal beleid 24
4.4 Regionaal beleid 26
4.5 Gemeentelijk beleid 27
4.6 Conclusie 29

Hoofdstuk 5 Waar hebben we rekening mee gehouden? **30**
5.1 Geluid 30
5.2 Luchtkwaliteit 30
5.3 Bedrijven en milieuzonering 31
5.4 Externe veiligheid 31
5.5 Bodem 31
5.6 Natuur 31
5.7 Archeologie 32
5.8 Cultuurhistorie 32
5.9 Water 33
5.10 Gezondheid 33
5.11 Kabels en leidingen 34
5.12 Conclusie 34

Hoofdstuk 6 Hoe wordt dit vertaald in het bestemmingsplan? **35**
6.1 Algemeen 35
6.2 Hoe gaan we het regelen? 35
6.3 Leeswijzer regels 35
6.4 Wat gaan we regelen? 36

Hoofdstuk 7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid **38**
7.1 Economische uitvoerbaarheid 38

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 38

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk beschrijven we de aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan in de geest van de toekomstige Omgevingswet. Vervolgens leggen we uit wat een omgevingsplan is. Daarna gaan we in op de ligging en begrenzing van het plangebied en het nu geldende bestemmingsplan.

1.1 Wat is de aanleiding voor dit bestemmingsplan in de geest van de Omgevingswet?

Nieuwbouw en andere functie

De Zusters van Onze Lieve Vrouw van Liefde van de Goede Herder zijn eigenaar van landgoed Dennenheuvel in Bloemendaal. De zusters hebben hun landgoed in 2014 verlaten en zich in een verzorgingshuis in Heemstede gevestigd. Zij willen hun eigendom verkopen, zodat er wat nieuws ontwikkeld kan worden. De bedoeling is dat de landschappelijke waarden van het landgoed behouden worden of zelfs versterkt. Verder is het belangrijk dat het plan ook een sociaal-maatschappelijk doel heeft.

Het plan is om, op de plekken in het landschap waar nu al bebouwing mag, nieuwe woningen en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Volgens het geldende bestemmingsplan zijn alleen maatschappelijke functies mogelijk. De functie 'wonen' is volgens het geldende bestemmingsplan niet mogelijk op grote delen van het landgoed.

Daarnaast worden bij de volkstuinen twee nieuwe voorzieningen gerealiseerd. Deze zijn al mogelijk gemaakt via het bestemmingsplan Dennenheuvel, dat is vastgesteld op 18 april 2019 en onherroepelijk geworden op 9 oktober 2019. Dit bestemmingsplan bevatte ook de beoogde woningbouw. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de bestemmingen Wonen, Tuin en Verkeer vernietigd, waardoor voor deze delen van het plangebied de het voorgaande bestemmingsplan geldt.

Voorliggend bestemmingsplan vormt in feite een 'reparatie' van de delen van het bestemmingsplan Dennenheuvel die eerder vernietigd zijn.

De gemeente Bloemendaal heeft ervoor gekozen om een bestemmingsplan in de geest van de Omgevingswet op te stellen.

Experimenteren met omgevingsplannen

De gemeenten Bloemendaal en Heemstede hebben gezamenlijk een Plan van aanpak opgesteld en vastgesteld voor de implementatie van de Omgevingswet. Dit plan gaat ervan uit dat de gemeente de vernieuwende manier van werken, die de Omgevingswet vraagt, namelijk meer integraal werken en begrijpelijkere regels, in 2019 al zoveel mogelijk toepast. In het raadsbesluit waarbij het Plan van Aanpak is vastgesteld, is Dennenheuvel aangewezen als pilot. Een pilot is een plangebied waarbij geoefend wordt met toepassen van de Omgevingswet, die pas 2022 in werking treedt.

De missie voor implementatie van de Omgevingswet is: *Samen werken aan een aantrekkelijke leefomgeving, waarin elke inwoner weet wat kan en mag en waar de gemeente faciliteert.*

Deze missie is vertaald in 3 doelen, die richting geven voor iedereen die betrokken is bij de implementatie van de Omgevingswet.

1 Bescherming en versterken van een aantrekkelijke woonomgeving.

2 Grotere betrokkenheid inwoners bij inrichten van een aantrekkelijke leefomgeving.

3 Betere processen voor het realiseren van een aantrekkelijke leefomgeving.

Het genoemde Plan van aanpak zegt hierover het volgende:

'Dit is een overzichtelijk en klein project dat zich daarom goed leent om de uitgangspunten van de Omgevingswet op toe te passen en te werken met een eerste format voor een omgevingsplan met aandacht voor de functies wonen en een maatschappelijke dienstverlening. Ook worden

omgevingswaarden geïntegreerd en eventueel andere regels en beleid.'

We hebben het plangebied niet aangemeld als bestemmingsplan verbrede reikwijdte voor de Crisis en herstelwet (Chw). Hierdoor kunnen nog niet alle mogelijkheden van het omgevingsplan benut worden. Maar we willen al wel in de geest van de Omgevingswet werken. Er blijft hier dus sprake van een bestemmingsplan, maar dit wordt geschreven op de wijze van een toekomstig Omgevingsplan.

1.2 Wat is een omgevingsplan?

1.2.1 Achtergrond

De 4 doelen van de Omgevingswet zijn:

- het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht;
- het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
- het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;
- het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

Met de Omgevingswet wordt een belangrijk nieuw instrument geïntroduceerd waarmee regels worden gesteld: het omgevingsplan. De gemeenteraad is verplicht hierin de regels op te nemen voor de 'fysieke leefomgeving'.

Met het oog op de doelen van de wet kunnen in het omgevingsplan regels komen over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving.

In een omgevingsplan moet ook aandacht besteed worden aan het aspect gezondheid. Daarnaast gaat het omgevingsplan straks ook over allerlei (algemene) gemeentelijke regels als die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Dit betekent ook dat regels die nu in verordeningen zitten, straks in het omgevingsplan terecht komen.

Voorbeelden hiervan zijn (algemene) regels rond monumenten, terrassen, markt-, stand-, lig- en parkeerplaatsen, evenemententerreinen, het inzamelen en aanbieden van afvalstoffen en de afvoer van hemel- en grondwater.

De omgevingswet geeft verder aan dat participatie bij het opstellen van omgevingsplannen moet worden gestimuleerd.

Het omgevingsplan wordt dus veel breder dan nu, er moet integraler gewerkt worden, participatie is belangrijk en het moet voor iedereen begrijpelijk zijn.

1.2.2 Wat doen we daarmee in dit pilotomgevingsplan?

Omdat het plangebied niet is aangemeld als bestemmingsplan verbrede reikwijdte voor de Chw, kunnen we niet afwijken van wettelijke bepalingen. Daardoor kunnen we nog geen bestemmingsplan met een verbrede reikwijdte maken en in die zin vooruitlopen op de Omgevingswet. Dus kunnen we ook geen andere regels (die niet ruimtelijk relevant zijn) in het bestemmingsplan opnemen, wat straks onder de Omgevingswet wel de bedoeling is.

Wel zijn er verschillende aspecten uit het gedachtengoed van de toekomstige Omgevingswet die in dit bestemmingsplan in de geest van de Omgevingswet zijn toegepast.

Participatie

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden. Uitgangspunt voor de herontwikkeling van landgoed Dennenheuvel was te komen tot een voor alle belanghebbenden passende invulling. Daarom is een uitgebreid participatieproces doorlopen om de toekomstige gebruikers (onder andere Arkgemeenschap regio Haarlem) en de omgeving te laten participeren in deze ontwikkeling. Het doel was om de ideeën en wensen van de omgeving mee te nemen in de planvorming. Met de omgeving worden hier niet alleen de directe buren bedoeld maar ook belanghebbenden zoals buurtvereniging Bloemendaal Noord, de aanpalende Sint Theresia Basisschool, het tegenoverliggende centrum voor Jeugd en Gezin, kinderopvang Partou, de eigenaar en beheerder van

de begraafplaats, de woningbouwvereniging Brederode Wonen en de gemeente Bloemendaal.

De wensen en ideeën die uit het participatieproces zijn gekomen zijn meegenomen bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan dat de basis is voor dit bestemmingsplan.

Heldere taal

We hebben heldere taal toegepast in het bestemmingsplan, zodat het voor iedereen te begrijpen is.

Integraal

In een omgevingsplan is aandacht voor allerlei aspecten die te maken hebben met de fysieke leefomgeving. Bijvoorbeeld: Hoe gaat het eruit zien? Past het in de omgeving? Is er een goede leefkwaliteit? Deze aspecten zijn allemaal vertaald in dit bestemmingsplan en er is waar mogelijk gezocht naar een integrale benadering. Dit ziet bijvoorbeeld op het meewegen van verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving, zoals ruimtelijke kwaliteit, geluid, externe veiligheid, natuur, cultuurhistorie, etc.

Ook gaan we in op de bijdrage van deze ontwikkeling aan de gezonde leefomgeving.

Het thema duurzaamheid krijgt nadrukkelijk aandacht in het plan.

1.3 Hoe is het plangebied begrensd?

Het landgoed Dennenheuvel ligt aan de noordkant van de bebouwde kom van Bloemendaal.

Afbeelding 1.1: Globale ligging landgoed (Bron: Google Maps)

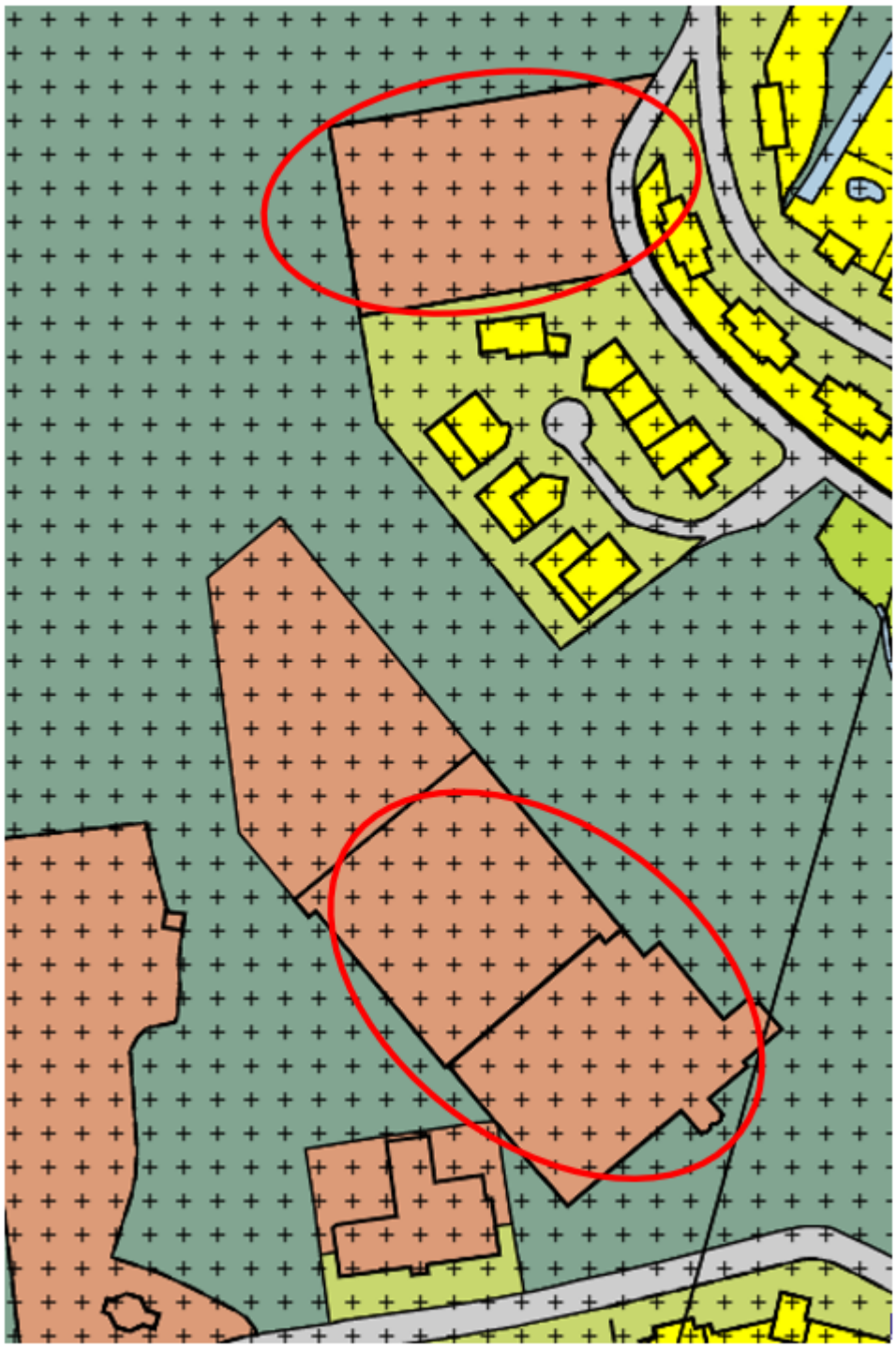
Het landgoed ligt in een bosgebied dat globaal begrensd wordt door de Dennenweg aan de zuidkant, de Johan Verhulstweg aan de oostzijde en de Duinlustparkweg aan de noordkant.

Het plangebied waar dit bestemmingsplan over gaat, bestaat uit twee deelgebieden van het totale landgoed. In de figuur hieronder hebben we de begrenzing van het plangebied aangegeven.

Afbeelding 1.2: Gebieden waar dit bestemmingsplan voor is opgesteld (Bron: Google Maps)

1.4 Welk bestemmingsplan geldt er nu?

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Bloemendaal 2012'. Dat bestemmingsplan is op 11 juli 2012 door onze gemeenteraad vastgesteld.



Afbeelding 1.3: Geldend bestemmingsplan Bloemendaal 2012 met de twee deelgebieden van het plangebied (Bron: Ruimtelijke plannen.nl)

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaan uit twee onderdelen. Hieronder lichten we toe wat de nu geldende bestemmingen zijn van die deelgebieden.

Deelgebied 1
Heeft de bestemming 'maatschappelijk' en is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, kinderopvang, verpleeg- en verzorgingstehuizen en zorghotels. Er is ook een regeling opgenomen om mogelijke archeologische waarden in het gebied te beschermen.

Deelgebied 2
Heeft ook de bestemming 'maatschappelijk' en de bescherming van mogelijke archeologische waarden

zoals in deelgebied 1.

1.5 Hoe moet deze toelichting gelezen worden?

In hoofdstuk 2 staat wat de huidige situatie is in het plangebied. Daarna beschrijven wij in hoofdstuk 3 de herontwikkeling. Hoofdstuk 4 vervolgt met kort en bondig op te sommen welk beleid er relevant is voor de ontwikkeling, van rijksniveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 5 gaat over (milieu)aspecten waar we rekening mee moeten houden zoals flora en fauna, archeologie en geluid. In hoofdstuk 6 lichten we toe welke vertrekpunten we hebben gehanteerd voor het maken van de regels en de verbeelding (plankaart). De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is te vinden in hoofdstuk 7.

De toelichting bevat een aantal bijlagen, zoals het stedenbouwkundig plan en een aantal onderzoeksrapporten.

Hoofdstuk 2 Wat is er nu in het plangebied?

2.1 Beschrijving van de omgeving

De gemeente Bloemendaal is een langgerekte gemeente, ingeklemd tussen het stedelijke gebied van Haarlem en Heemstede en de duingebieden. De gemeente heeft vijf kernen die met elkaar verbonden zijn door een heldere noord-zuidverbinding. Het zijn kernen met een dorpse opbouw, kleinschalige voorzieningencentra en een grote hoeveelheid vrijstaande woningen. Duinen, strand, landgoederen en bosgebieden vormen het landelijke gebied van de gemeente. Kenmerkend zijn de vele buitenplaatsen en landgoederen, zoals Vogelenzang, Elswout, Duin en Daal en Wildhoef.

Dennenheuvel ligt in de landgoederenzone ten noorden van de kern Bloemendaal en ten westen van Santpoort-Zuid. Aan de westzijde grenst het landgoed aan de begraafplaats Sint Adelbert en aan verschillende andere landgoederen, waaronder het landgoed Schapenduinen.

Ten oosten van het landgoed lopen de Johan Verhulstweg en de Krommelaan, met voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen met royale tuinen. Aan de oostzijde is een hap uit het landgoed genomen ten behoeve van het Leonard Springerhof. De tuinen van deze villa's grenzen aan landgoed Dennenheuvel.

Afbeelding: Villa's aan het Leonard Springerhof

Aan de noordzijde liggen villa's en een serie geschakelde woningen. Deze woningen liggen met de tuin (en buitenberging) tegen het landgoed aan.

Ten zuiden van het landgoed loopt de Dennenweg met een aantal grote villa's en (voormalige) institutionele gebouwen, zoals de Sint Theresiaschool. Dit gebouw maakte van oorsprong deel uit van het landgoed.

Afbeelding: Sint Theresiaschool

2.2 Een stukje geschiedenis van het landgoed

De omvang van landgoed Dennenheuvel wisselde constant en elke periode liet landschappelijke sporen na. De heer Knops, eigenaar van landgoed Wildhoef, zette in 1794 in het noordelijk deel van zijn landgoed schapen uit om te scheren en de wol te bewerken. In de achttiende eeuw zou (tuin-)architect J.G. Michaël delen van landgoed Wildhoef opnieuw in ‘de vroege landschapsstijl’ hebben ontworpen. Er werden in die tijd wandelwegen op het landgoed aangelegd. Iets later werden de duinen van Schapenduinen als proef beplant met bos. Deze proeven slaagden en het gebied werd bekend om zijn wandelbos.

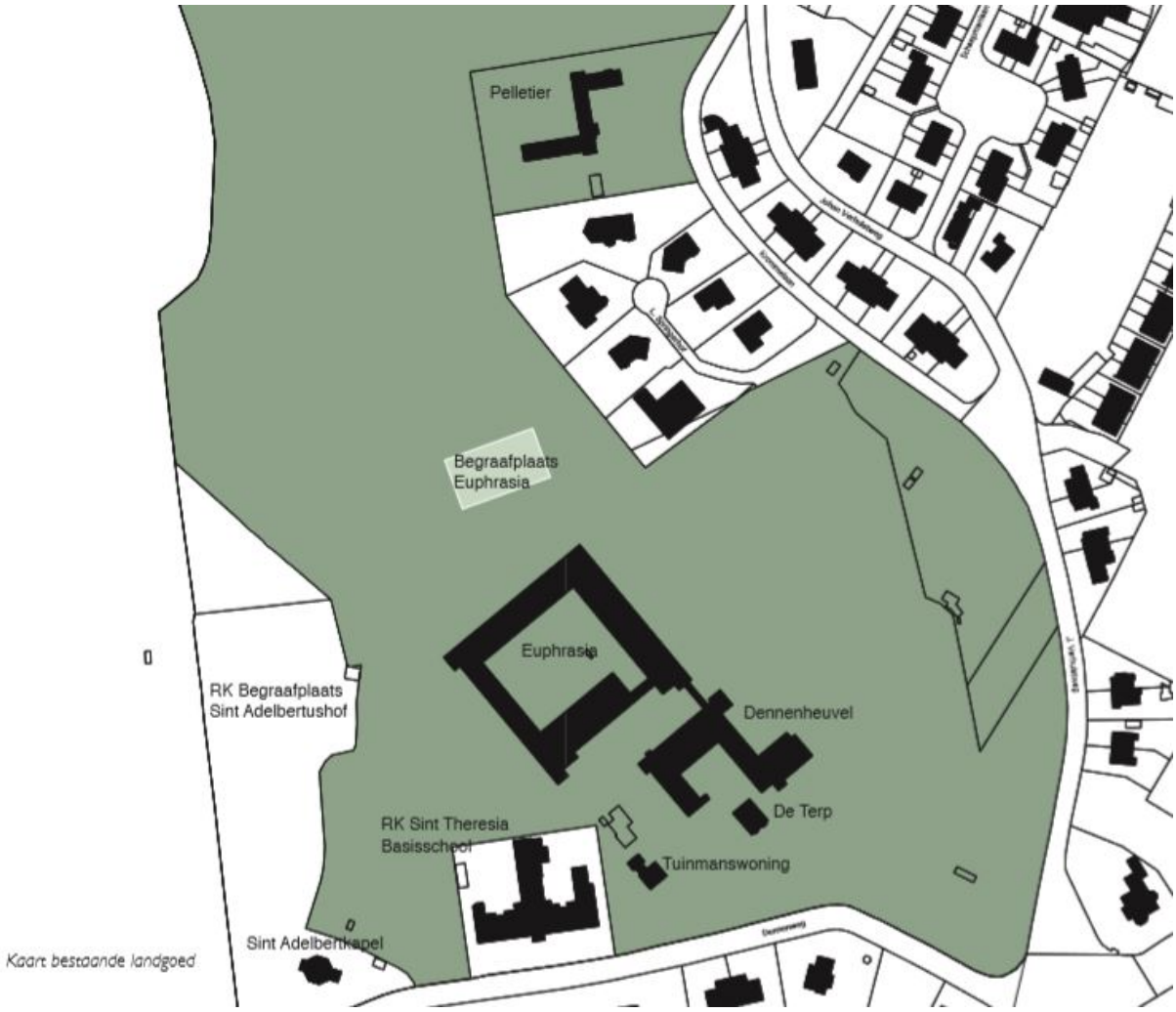
Het oorspronkelijke landgoed Wildhoef werd in 1820 verdeeld in Wildhoef en Aelbertsberg. Na de aankoop van aangrenzende gronden en landgoederen werd Aelbertsberg in 1858 verdeeld onder drie erfgenamen, waardoor landgoed Dennenheuvel ontstond. In 1923 werd Dennenheuvel verkocht aan de zusters van de congregatie ’De Goede Herder’ in Haarlem. Deze van oorsprong Franse congregatie zet zich sinds de zeventiende eeuw in voor vrouwen, meisjes en kinderen in kwetsbare situaties.

De zusters deden grote landschappelijke ingrepen. Zij verkochten delen van het landgoed ten behoeve van de Rooms-Katholieke Begraafplaats Sint Adelbert, ze bouwden de Theresiaschool en meer recent verkochten zij grond voor de bouw van villa’s aan het Leonard Springerhof. Om de zorgkosten voor pupillen te dekken wonnen ze tijdens de Tweede Wereldoorlog in het noordelijk deel van het landgoed zand. Hier ontstond een waterpartij, die in de loop der jaren met moerasbos begroeid raakte. Op het landgoed zijn nog andere uitingen van de laatste bewoners terug te vinden, zoals de begraafplaats van de zusters zelf en de volkstuinen / gemeenschapstuin.

2.3 Huidige bebouwing en gebruik landgoed

Huidige bebouwing

Onderstaande afbeelding geeft een goed beeld van de huidige bebouwing van het landgoed.



Afbeelding: Huidige bebouwing op het landgoed

Van de oorspronkelijke bebouwing op het landgoed is niets terug te vinden. De op dit moment aanwezige bebouwing dateert uit de twintigste eeuw. De gebouwen op het landgoed hebben geen monumentenstatus en geen cultuurhistorische waarde.

Dit bestemmingsplan richt zich op de bebouwing Pelletier, Klooster Euphrasia, verzorgingshuis Dennenheuvel, de Terp en de tuinmanswoning.

Klooster Euphrasia
Klooster Euphrasia was een klooster en verzorgingshuis. Het gebouw stamt uit het begin van de zeventiger jaren.Het heeft de vorm van een carré van circa 73 bij 73 meter met een ruim binnenhof. Dit binnenhof geeft plaats aan een gebruikstuin. De gebouwhoogte varieert van één tot drie bouwlagen. De westelijke vleugel is één bouwlaag hoog, de oostelijke vleugel omvat drie bouwlagen. Aan de oostelijke zijde van het gebouw is het maaiveld ongeveer vier meter lager en heeft het gebouw zowel een souterrain als een eerste verdieping. De kapel ligt naast de entree, in de zuidelijke vleugel van het gebouw.

Verzorgingshuis Dennenheuvel
Het Sint Jozefgesticht is in 1983 vervangen door het verzorgingshuis Dennenheuvel. Het gebouw van drie tot vier bouwlagen heeft een constructieve gemetselde buitengevel en constructieve binnenwanden. Aanpassing van het bestaande gebouw aan de huidige zorgeisen is daardoor moeilijk en kostbaar.

De Terp en tuinmanswoning
Naast het in 1923/1924 gebouwde rectoraat, ook wel ‘De Terp’ genoemd, werd aan de Dennenweg 10 een dienstwoning ten behoeve van de tuinman gebouwd. De tuinmanswoning en de Terp hebben geen cultuurhistorische waarde.

Pelletier
Het bouwjaar van Pelletier is onbekend. Het deed van 1970 tot 1975 dienst als bestuurscentrum voor de congregatie. Later werd het onder andere gebruikt als vakantiehuis en sinds 2009 is het ter voorkoming van kraak in bruikleen gegeven.

Het huidig gebruik

Volgens de laatste overeenkomsten zijn er op op Euphrasia / Dennenheuvel nu 81 onzelfstandige woonunits en 4 zelfstandige woonunits aanwezig. Deze zijn in gebruik voor economisch daklozen of mensen die omwille van bijvoorbeeld huislijk geweld andere huisvesting behoeven. Ook hebben er mensen tijdelijke woonruimte in het kader van ant-kraak-regelgeving. Daarnaast wordt locatie Pelletier nu bewoond door 8 bewoners van de Arkgemeenschap. De Terp is in gebruik als kantoorruimte en logeeradres voor de zusters.

Het historisch gebruik

In het verleden (tot juli 2014) woonden er in totaal circa 80 mensen. Dit betroffen zowel de Zusters van klooster Euphrasia als de bewoners van verzorgingshuis Dennenheuvel. Voor beide 'instellingen' samen werkten destijds circa 100 mensen.

Naast het aantal autobewegingen van de bewoners en medewerkers van het landgoed was er destijds behoorlijk veel logistiek verkeer. Zo kwam er dagelijks vrachtverkeer om de keuken te bevoorraden, werden er wekelijks containers geleegd en wasgoed opgehaald et cetera. Ook het taxiverkeer was substantieel.

2.4 Bestaande groenstructuur

Het landgoed bestaat uit twee delen, namelijk de jonge duinen op de oude strandwal en de voormalige strandvlakte (al dan niet geëgaliseerd) aan de zuidoostzijde. De begroeiing op de jonge duinen bestaat vooral uit loofhout, waarschijnlijk een Zomereiken-verbond (een verbond is een planten-sociologische eenheid), waarvan typische soorten de zomereik en de beuk zijn. In het bos vindt alleen hoogstnoodzakelijk onderhoud plaats. De buitenranden van het bos worden jaarlijks onderhouden. Er vindt verjonging van met name de beuk en esdoorn plaats.

Op de oude strandwal is een brede beukenlaan langs de begraafplaats aangeplant, evenals een bomenplein van beuken van vier tot zes rijen dik. Ook zijn restanten van een beukenlaan in het bos zichtbaar. Op verrassende plekken zijn hier bijzondere variëteiten bomen geplaatst, zoals rode beuken, esdoorns en tamme kastanjes. De voormalige drinkplekken van de schapen zijn omzoomd met oude lindebomen. Gezamenlijk structureerden deze elementen ooit het oorspronkelijke landgoed Wildhoef.

De lagere oostzijde, de oorspronkelijk nattere strandvlakte, is in gebruik als moestuin. In de sloot aan de rand van die weide is kwelwater aanwezig. Deze laagte wordt aan de oostzijde omkranst door een (in 2015 gerenoveerde) oude vitale meidoornhaag.

Het landgoed biedt vanuit het landschappelijk kader een aantal parels, te weten: een brede beukenlaan (gericht op het beukenplein dat net buiten het plangebied valt), met linden omzoomde drinkputten voor de schapen, een zandwinput aan de noordzijde, enkele waardevolle solitaire bomen in het park, de voormalige strandvlakte met de kwelzone aan de voet van de strandwal, en de oude meidoornhaag.

Natura 2000 gebied
Landgoed Dennenheuvel is gedeeltelijk onderdeel van Natura 2000 gebied 'Kennemerland-Zuid'. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Dennenheuvel is volgens het ministerie ‘oud met loofhout bebost duinlandschap, zeldzaam in Europa en de genoemde bostypen zijn vrijwel tot Nederland beperkt’.

De binnenduinrand in Bloemendaal, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, is een bosrijk gebied. De meeste landgoederen in de binnenduinrand dateren uit de achttiende eeuw, waardoor de aangeplante bossen zich ontwikkeld hebben tot volwaardige parken met grote ecologische betekenis. De waarde van de bossen komt onder andere tot uiting door de aanwezigheid van een groot aantal vogelsoorten, die leven in oude bossen met veel dood hout en holle bomen. Op het landgoed komen ook reeën en eekhoorns voor. Door het vele dode hout is het bos rijk aan zwammen.

Afbeelding: Natura 2000 gebied

Hoofdstuk 3 Hoe wordt het plangebied getransformeerd?

3.1 Wat is de essentie van de ontwikkeling?

De essentie van de ontwikkeling is dat woningbouw in een natuurlijke omgeving wordt gerealiseerd. In eerste instantie is voor de ontwikkeling een vlekkenplan en een massastudie gedaan. Die documenten zijn in het participatietraject besproken met omwonenden en andere belanghebbenden. Daarna is een uitgewerkt stedenbouwkundig plan gemaakt.

De nieuwbouw concentreert zich op twee plekken:

1. Op locatie Pelletier. Dit ligt aan de Krommenlaan en ten noorden van het Leonard Springerhof. Hier komen enkele woningen. Hierna noemen we dit 'deelgebied 1: Pelletier'.
2. Op de locatie van het voormalige klooster Euphrasia en het verzorgingstehuis Dennenheuvel. Dit ligt aan de Dennenweg aan de zuidzijde van het plangebied. Hier wordt het grootste deel van de nieuwbouw gerealiseerd. Hierna noemen we dit 'deelgebied 2 Euphrasia / Dennenheuvel'.

Dennenheuvel wordt een omgeving voor wonen, werken en ontspannen. Het wordt een gedifferentieerde woonomgeving voor een gevarieerde doelgroep. Het plan omschrijft verschillende woningtypes, zoals grondgebonden geschakelde woningen, vrijstaande woningen, groepswoningen, grote appartementen, middelgrote appartementen en kleine appartementen.

In de volgende paragrafen beschrijven we de ontwikkeling van de twee deelgebieden. Het volledige stedenbouwkundige plan hebben we bijgevoegd bij deze toelichting.

3.2 Deelgebied 1: Pelletier

Afbeelding: Stedenbouwkundige invulling deelgebied Pelletier

In deelgebied Pelletier kunnen vier vrijstaande woningen in het bos komen. Deze woningen krijgen maximaal 2 bouwlagen met een kap. De kavels grenzen met de achterzijde aan de tuin van het Leonard Springerhof. Een deel van dit perceel wordt niet uitgegeven en in plaats daarvan gebruikt als bosgebied. Dit zorgt voor een natuurlijke overgang tussen bos en bebouwing. Een pad geeft toegang tot de woningen. Dit pad sluit aan op een van de oorspronkelijke paden door het landgoed en kan in een later stadium mogelijk worden benut als een toegang tot het landgoed.

3.2.1 Functies en typologie

In deelgebied Pelletier worden 4 vrijstaande, grondgebonden koopwoningen gerealiseerd.

3.3 Deelgebied 2: Euphrasia / Dennenheuvel

Afbeelding: Stedenbouwkundige invulling deelgebied Euphrasia / Dennenheuvel

De bebouwing op locatie Euphrasia / Dennenheuvel bestaat uit een aantal gebouwen die in een carré rond een groot binnenhof liggen, geïnspireerd op de structuur van het klooster. Elk gebouw heeft een zijde die aan het hof grenst en een zijde aan het bos. De openingen tussen de gebouwen zorgen voor de visuele en fysieke verbinding met het omringende bos. Een groot deel van het binnenhof wordt ingericht als collectieve buitenruimte, terwijl aan de buitenzijde van dit carré het bestaande bos grotendeels intact blijft.

De hierboven omschreven opzet rond een binnenhof zorgt in basis voor een horizontaal karakter. Dit past bij de groene omgeving, waarbij de bomen altijd een kader vormen rond de gebouwen. Deze horizontaliteit kan worden versterkt door een overstekende dakrand en doorlopende daklijnen en door grote balkons. De daken worden waar mogelijk benut. Dit geldt met name voor de daken van de lage bouwvolumes. Deze kunnen functioneren als dakterras voor de aangrenzende woningen.

De grondgebonden woningen aan de westzijde van het carré krijgen tuinen aan de buitenzijde van bouwblok. Dit gaat niet ten koste van bestaande bomen. Het appartementengebouw aan de noordzijde krijgt op het lagere gebouwdeel de mogelijkheid van een dakterras.

Het meest naar de Dennenweg geschoven gebouw vormt het entreegebouw. Het heeft twee gebouwvleugels aan de zuidzijde en een hoge poort die vanaf de Dennenweg toegang biedt tot het binnenhof. De gebouwvleugels zijn een bouwlaag lager dan het hoofdgebouw. Op deze lagere gebouwdelen is het ook mogelijk een dakterras te realiseren.

Er is zorgvuldig gekeken naar de ligging van de dakterassen. Ze liggen aan de zonzijde en uitsluitend op de lagere delen van de bebouwing, aansluitend op de naastgelegen appartementen. De woningen hebben geen tuin en er wordt voorzien in een royale buitenruimte door het dakterras. De dakterrassen moeten terug liggen van de gevel, zodat ze zo min mogelijk zichtbaar zijn. De ontwikkeling Dennenheuvel ligt terug van de openbare weg en is omgeven door vele bomen. Daardoor zullen de dakterrassen nauwelijks zichtbaar zijn.

De bebouwing krijgt een bouwhoogte variërend van maximaal 7 tot maximaal 11 meter.

De toegangsweg is naar de oostzijde 'opgeschoven', richting de Johan Verhulstweg. Dit zorgt voor een lagere verkeersdruk op de Dennenweg bij de Sint Theresiaschool. De nieuwe toegangsweg loopt met een fraaie bocht richting de nieuwbouw, een zogeheten uitgestelde ontmoeting, en biedt aan de zuidzijde van de nieuwbouw toegang tot een overdekte parkeervoorziening. Het binnenhof is autovrij en wordt alleen gebruikt voor hulpdiensten.

3.3.1 Functies en typologie

In totaal komen er in dit deelgebied 79 woningen. Hiervan zijn 16 wooneenheden bedoeld voor De Arkgemeenschap. 33% van de woningen bestaat uit sociale huur. Daaronder vallen ook 8 wooneenheden van De Arkgemeenschap.

Er komt een mix aan categorieën woningen:

- 11 grondgebonden koopwoningen (rijwoningen)
- 1 grondgebonden koopwoning in de Terp
- 19 appartementen sociale huur
- 16 appartementen huur midden / goedkoop
- 16 appartementen koop midden / duur
- 16 groepswoningen voor de woongemeenschap

De groepswoningen van De Arkgemeenschap liggen aan de zuidoosthoek. De Arkgemeenschap is een woon- en werkgemeenschap waar mensen met en zonder verstandelijke beperking samen wonen. De woongemeenschap betreft een groep, bestaande uit een combinatie van mensen met een verstandelijke beperking die samenwonen met een aantal begeleiders. Het zijn daarom deels zelfstandige en deels niet-zelfstandige wooneenheden. Er wordt nu uitgegaan van circa 16 bewoners.

Op de begane grond van het entreegebouw kunnen maatschappelijke voorzieningen komen. Dit zal deels benut worden voor de dagbesteding van De Arkgemeenschap. Daarnaast wordt gedacht aan buurtvoorzieningen voor ouderen.

Het gebouw wordt aanpasbaar, zodat hier ook woningen op de begane grond kunnen komen. Er kunnen dan 9 tot 10 extra woningen gerealiseerd worden.

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Bereikbaarheid

Het plangebied ligt aan de rand van de gemeente Bloemendaal binnen de bebouwde kom. Het plangebied grenst nagenoeg aan de gemeentegrens van Velsen. Het ligt op 1 kilometer afstand ten noorden van de dorpskern van Bloemendaal en op 1 kilometer afstand ten zuiden van het winkelcentrum van Santpoort-Zuid. De afstand naar het strand is 5 kilometer en de afstand naar het centrum van Haarlem is bijna 4 kilometer.

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden.

- Deelgebied 1 (Pelletier) wordt ontsloten via de Krommelaan. Dit is een erftoegangsweg met een maximale snelheid van 30 km/uur. De Krommelaan sluit in het zuiden aan op de Kennemerweg/Van Dalenweg en sluit in het noorden via onder andere de Johan Verhulstweg aan op de Brederodelaan.
- Deelgebied 2 (Euphrasia/Dennenheuvel) wordt ontsloten via de Dennenweg. Dit is een erftoegangsweg met een maximale snelheid van 30 km/uur. De Dennenweg sluit aan op de Kennemerweg. De Kennemerweg is de doorgaande weg door de kernen van Bloemendaal en Santpoort. Het heeft de uitstraling van een gebiedsontsluitingsweg. Ter hoogte van het plangebied

geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. In het zuiden gaat de Kennemerweg over in de Hartenlustlaan en Bloemendaalseweg en sluit vervolgens aan op de N200. In het noorden gaat de Kennemerweg over in de Van Dalenlaan, Wijnoldy Daniëlslaan en Santpoortse Dreef en sluit aan op de N208.

Autoverkeer bereikt het landgoed via een nieuwe entreeroute vanaf de Dennenweg. Deze entree ligt aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied. De oprijlaan leidt met een bocht het plangebied in. De entreeroute geeft toegang tot het verdiepte parkeerterrein en loopt naar een klein parkeerveld onder de bomen. Het verdere plangebied is autovrij en is alleen toegankelijk bij calamiteiten. Overige paden worden alleen gebruikt voor het onderhoud van het landgoed.

Voor hulpdiensten zijn alle woningentrees direct bereikbaar via een rijlus in het binnenhof. Deze route is niet vormgegeven als verkeersroute, maar is onderdeel van de (half)verharde buitenruimte. Er is rekening gehouden met de benodigde afmetingen van rijbaan, opstelplaatsen en bochtstralen.

Openbaar vervoer

Op circa 200 meter van het plangebied is op de Kennemerweg een bushalte aanwezig. Deze halte is ten behoeve van lijn 481, de buurtbus die van Haarlem-West via Santpoort en Bloemendaal naar Haarlem Noord rijdt. Op circa 1 kilometer afstand ligt het station Sandpoort Zuid gelegen. Vanaf hier kan men met een sprinter reizen naar Haarlem of Amsterdam.

Langzaam verkeer

Langs de Kennemerweg loopt aan de westzijde een vrijliggend fietspad. Aan de oostzijde moet het fietsverkeer gebruik maken van de parallelweg. Op de Dennenweg en omliggende straten delen fietsers de rijbaan met het gemotoriseerde verkeer.

3.4.2 Verkeersgeneratie en verkeersveiligheid

In het verkeersonderzoek is de verkeersgeneratie van de huidige en toekomstige situatie in beeld gebracht. Ook is de verkeersveiligheid beoordeeld.

Uit het onderzoek blijkt dat de herontwikkeling van Dennenheuvel extra verkeer genereert ten opzichte van de huidige situatie. Er komen naar verwachting circa 685 motorvoertuigen per etmaal bij op de Dennenweg in de nieuwe situatie. Aangezien de huidige intensiteiten van de Dennenweg / Johan Verhulstweg en de Kennemerweg relatief laag zijn in combinatie met de inrichting van de betreffende wegen, zorgt dit niet voor problemen.

De ochtend- en avondspits zijn het drukst, met in het drukste uur (08:00-09:00) ongeveer 10% van het totale verkeer. Dit komt neer op maximaal 80 extra ritten door de herontwikkeling van Dennenheuvel, oftewel 1 á 2 motorvoertuigen per minuut. Dit geeft geen problemen met betrekking tot de ontsluiting en de verkeersveiligheid van het plangebied.

De in- en uitrit van Dennenheuvel wordt verschoven bij de herontwikkeling, en komt meer naar het oosten te liggen. Dit komt ten goede aan de verkeersveiligheid, aangezien op een kleiner gedeelte van de Dennenweg menging van schoolverkeer en woon-werkverkeer zal plaatsvinden.

Tevens is onderzocht of het voorrangskruispunt van de Kennemerweg en de Dennenweg / Johan Verhulstweg het verkeer goed kan afwikkelen. Uit de resultaten blijkt dat de gemiddelde verliestijd zowel in de ochtend-als avondspits maximaal 5 seconden bedraagt. Daarmee is de verkeersafwikkeling van het kruispunt als goed te classificeren en zorgt de toename van verkeer door de herontwikkeling naar verwachting niet voor congestie.

Dit geldt zowel voor de situatie met en zonder de planontwikkeling. Door de beperkte toekomstige groei is dit naar verwacht ook het geval voor de toekomstige situatie.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat het extra verkeer dat door de herontwikkeling van Dennenheuvel wordt geregenereerd, opgevangen kan worden met de huidige inrichting en bijbehorende intensiteiten van de omliggende wegen. Daarnaast komt ook de verkeersafwikkeling op het kruispunt niet onder druk te staan.

Als de maatschappelijke voorzieningen omgezet worden naar maximaal 10 woningen, zal de verkeersgeneratie minder worden. Dit heeft dus geen nadelige gevolgen voor de verkeersafwikkeling.

Voor een nadere onderbouwing verwijzen we naar de notitie over de verkeersgeneratie (Onderzoek verkeersgeneratie en verkeersveiligheid).

3.4.3 Parkeren

Het parkeren wordt voor het grootste deel opgelost door een gemeenschappelijke parkeergarage die onder een deel van de woningen en het binnenhof komt.

Afbeelding: Parkeren

De parkeerbehoefte voor de toekomstige woningen op de locatie Pelletier is 9 parkeerplaatsen. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd.

Voor de woningen op locatie Euphrasia / Denneheuvel is de parkeerbehoefte 139 parkeerplaatsen.

Functie		Programma	Kencijfer CROW	Parkeervraag
Grondgebonden woning	Koop, tussen/hoek	11 woningen	1,9 per woning	20,9
Grondgebonden woning	Koop, vrijstaand	1 woning	2,2 per woning	2,2
Appartementen	Koop, etage, midden	16 woningen	1,8 per woning	28,8
Appartementen	Huur etage, midden/goedkoop	16 woningen	1,4 per woning	22,4
Appartementen	Huurhuis, sociale sector	19 woningen	1,6 per woning	30,4
Woon-werkgemeenschap	Verpleeg- en verzorgingstehuis	16 wooneenheden	0,6 per wooneenheid	9,6
Maatschappelijke voorziening	Buurt- en dorpscentrum	650 m2 bvo	3,7 per 100 m^2 bvo	24,05
Totaal				**139**

Uitgaande van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen voor de woningen en de maatschappelijke voorzieningen is de parkeerbehoefte 122 parkeerplaatsen.

Het stedenbouwkundig plan bevat 137 parkeerplaatsen:

- parkeergarage 102
- parkeren maaiveld 33
- minder valideplekken 2

Totaal	**137**

Daarmee zal er voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd.

Voor de onderbouwing van de parkeerbehoefte verwijzen we naar de notitie over de verkeersgeneratie en parkeren (Bijlage 2 Bereikbaarheid en parkeren). Deze notitie is gebaseerd op de Beleidsnotitie parkeernormen gemeente Bloemendaal 2019 en de parkeerkencijfers van het CROW.

Als de maatschappelijke voorzieningen omgezet worden naar 10 extra woningen, zijn er in totaal maximaal 133 parkeerplaatsten nodig:

- Uitgaande van 10 koopappartementen is de parkeerbehoefte 18 parkeerplaatsen.
- De 24 parkeerplaatsen voor de maatschappelijke voorzieningen vervallen.
- Dubbelgebruik is dan niet meer mogelijk.

Het aantal parkeerplaatsen in het plan voldoet dan nog steeds.

3.5 Groen

De sfeer van het bestaande bos wordt benut om identiteit te geven aan het landgoed. Zoveel mogelijk bomen blijven behouden en worden aangevuld met nieuwe bomen, met gebruikmaking van de soorten van het bestaande bos.
De uitwerking van de bomen en de overige beplanting is te vinden in het stedenbouwkundig plan (Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan).

3.6 Duurzaamheid

Energietransitie en duurzaamheid

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie. Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water.

Duurzaamheid en energietransitie zijn continue processen; concrete afspraken zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma 'Nederland Circulair in 2050'. Dit betekent onder andere in 2030 bijna de helft minder CO2 uitstoot realiseren dan in 1990. Met de plannen kan het kabinet een belangrijk startschot geven voor opschaling van de energietransitie.

Regelgeving

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hier van af te wijken.

Per 1 januari 2021 wordt BENG van kracht, met een ambitie naar volledig energieneutraal. Met deze wijziging moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuw te bouwen gebouwen voldoen aan de Bijna Energieneutrale Gebouw eisen (BENG). Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energiegebruik te verlagen.

Duurzaamheid in het plan

We streven naar een integrale duurzame gebiedsontwikkeling. Op tal van onderdelen zit dit al in het plan besloten, zoals bijvoorbeeld de vermindering van verhard oppervlak voor de waterinfiltratie, de beperking van gemotoriseerd verkeer in een groot deel van het gebied en de moestuinen op eigen terrein die voor een deel van de eigen groenteproductie kan dienen. Deze ambitie geldt ook voor de energievoorziening.

Energieneutraal
Het is het doel een energieneutraal plan te realiseren, waarbij wordt uitgegaan van een gebied zonder gasaansluiting (all-electric).

Gedacht kan worden aan de volgende duurzaamheidsmaatregelen:

- In de hoofdvorm van de gebouwen zorgen terras- en balkonoverstekken voor natuurlijke beschaduwing;

- Goede kierdichting en de toepassing hoogwaardige isolatie van begane grondvloer, gevels en dak zorgen voor een hoogwaardige termische schil;
- De toepassing van een Warmte Koudeopslag (WKO) kan gebiedsbreed worden toegepast, waarbij twee tot drie bronnen voor het volledige plangebied kunnen worden gebruikt;
- Lage temperatuur vloerverwarming of betonkernactivering kan worden toegepast voor verwarming (en koeling) van ruimtes;
- Sedum daken zorgen voor een groter accumulerend vermogen en een grotere biodiversiteit;
- Energie kan worden opgewekt door middel van pv-panelen, waarbij gezien de bosrijke omgeving geen maximale opbrengst te verwachten valt.

De energieneutrale ambitie wordt gerealiseerd met de technieken en methodes die op het moment van realisatie het meest effectief zijn. Gezien de snelheid van technologische ontwikkelingen wordt dit bepaald op het moment van daadwerkelijke realisatie.

Duurzame materialen
Het past in het plan en de omgeving om selectief om te gaan met de materialen die worden gebruikt in de gebouwen en buitenruimte. Het is de wens materialen toe te passen die duurzaam zijn geproduceerd, die een lange levensduur hebben en die weinig onderhoud vergen.

Duurzame waterhuishouding
Er wordt gestreefd naar een duurzame waterhuishouding. Het heeft de voorkeur het regenwater op eigen terrein af te wateren. Dit kan bijvoorbeeld met behulp van een grintkoffer ter plekke van het trapveld.

3.7 Beeldkwaliteit

In het stedenbouwkundig plan is een 'beeldregieplan gebouwen' opgenomen. Daarin hebben we de uitgangspunten voor het ontwerp van de woningen, buitenbergingen, appartementengebouwen en buitenruimten vastgelegd. Voor de details kan het stedenbouwkundig plan worden geraadpleegd dat als bijlage bij dit bestemmingsplan zit.

Hoofdstuk 4 Welk beleid geldt er?

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk toetsen we de ontwikkeling op landgoed Dennenheuvel aan al het relevante beleid. Daarbij maken we een onderscheid naar rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en de ambities tot 2040:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden 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.

Wat betreft verstedelijking speelt de structuurvisie in op de toenemende verschillen tussen regio's. Waar de ene regio nog groei zal kennen, krijgen andere regio's te maken met stagnatie of krimp. Om goed om te gaan met deze ontwikkeling moet er aandacht zijn voor het vraaggericht ontwikkelen.

Landgoed Dennenheuvel behoort tot het gebied Noordwest-Nederland. Binnen dit gebied is er veel aandacht voor de stedelijke ontwikkeling van de metropoolregio Amsterdam, maar ook voor milieuthema's als het beschermen van de kusten en natuurgebieden als Natura 2000 en het Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Landgoed Dennenheuvel ligt deels in Natura 2000 gebied Kennemerland-Zuid.

Dit bestemmingsplan maakt herontwikkeling van een deel van landgoed Dennenheuvel mogelijk. Daarbij houden we rekening met de aanwezige natuurwaarden in het gebied. Deze blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt. Er vinden geen ontwikkelingen plaats binnen het Natura 2000 gebied. Ook is onderzocht of de ontwikkelingen effect hebben op het Natura 2000 gebied. Dit is niet het geval. De ontwikkeling past binnen de kaders van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Het Barro heeft als doel om de ruimtelijke belangen van het Rijk vast te leggen. Deze belangen moeten juridisch doorwerken in ruimtelijke plannen, zoals in dit bestemmingsplan. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Het Barro geeft het Rijk de mogelijkheid om voor bepaalde nationale belangen algemene regels in te zetten waaraan provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat om de regels voor onder meer de mainportontwikkeling Rotterdam, nationale infrastructuur, erfgoederen, ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, verstedelijking in het IJsselmeer en de Waddenzee.

De regels van het Barro hebben geen directe invloed op dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening

(artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 aangepast.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, geeft de toelichting daarvoor een uitleg. Ook geeft het een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling sprake bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De ontwikkeling op landgoed Dennenheuvel is een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Uit het Regionaal Actieprogramma Wonen en de Structuurvisie en Woonvisie van de gemeente blijkt dat de woningbouwontwikkeling voorziet in een woningbouwbehoefte, zowel qua aantallen als wat betreft type woningen. Zie ook de paragrafen 4.4 en 4.5. De omvang van de maatschappelijke voorzieningen is beperkt met name voor de bewoners van De Arkgemeenschap. Deze voorzieningen voorzien in een lokale behoefte. Ook biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om hier alsnog woningen te realiseren.

Luchthavenindelingsbesluit

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is in november 2002 in werking getreden (aangepast in 2018) en is een besluit op basis van de Luchtvaartwet. Het LIB regelt voor welk gebied rondom de luchthaven beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en geluidsbelasting. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een "beperkingengebied" aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van: maximale bouwhoogten, vogelaantrekkende functies en toegestane functies.

Het LIB geeft regels voor gebruik en bestemming van de grond in deze gebieden. Op basis van het LIB kan de rijksoverheid beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zones rondom de luchthaven Schiphol. Primaire doelen zijn:

1. voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer;

2. beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

De locatie Dennenheuvel ligt binnen het beperkingengebied. Er gelden hier beperkingen voor de hoogte van de bebouwing. Deze mag niet hoger zijn dan 146 m. De bebouwing op Dennenheuvel wordt maximaal 11 m hoog.

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050 (2018)
Op 19 november 2018 heeft de Provincie Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' vastgesteld. Zoals de titel al doet vermoeden wil de Provincie met de Omgevingsvisie voor een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid zorgen zodat toekomstige generaties het welvaarts-en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau kunnen houden.

Om een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving te kunnen borgen, hanteert de Provincie twee basisrandvoorwaarden die volgen uit Europese/Nationale regelgeving en gaan over gezondheid, veiligheid en klimaatadaptatie. Daarnaast gelden vier generieke ontwikkelprincipes. De basisvoorwaarden luiden als volgt:

1. Overal wordt voldaan aan de wettelijke basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving voor

mens, plant en dier.
2. Alle nieuwe ruimtelijke (her)ontwikkelingen doorlopen een klimaatstresstest.

waarbij de volgende ontwikkelprincipes worden gehanteerd:

1. Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap;
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn zo veel mogelijk natuurinclusief;
3. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie en data-knooppunten;
4. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen.

De Omgevingsvisie NH2050 kent ambities en doelstellingen op verschillende thema's:

Leefomgeving

a. Klimaatverandering: ontwikkelen en inrichten van een klimaatbestendig en waterrobuuste stad, land en infrastructuur;
b. Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond;
c. Biodiversiteit en natuur: ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten.

Gebruik van de leefomgeving

a. Economische transitie: ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. We bieden daarom ruimte aan de ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
b. Wonen en Werken: ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouwbehoefte wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.
c. Mobiliteit: ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden.
d. Landschap: ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

De provincie heeft ten slotte de ambitie dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie. Daarom bieden we de ruimte aan de noodzakelijke energietransitie en daarvoor benodigde infrastructuur. Rekening houdend met de ambities voor verstedelijking en landschap. We monitoren de ontwikkeling van de energievraag, het aandeel duurzame energie en de hoogte van de CO_2-uitstoot.

De geplande herontwikkeling van landgoed Dennenheuvel past binnen de doelstellingen van de provinciale Omgevingsvisie. Er is sprake van herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Bestaande (in verval geraakte) bebouwing wordt gesloopt en vervangen door duurzame nieuwbouw. Daarnaast blijven de waarden die in het gebied aanwezig zijn behouden en worden deze waar mogelijk versterkt.

De herontwikkeling past daarmee in de provinciale doelstelling om duurzaam ruimtegebruik toe te passen.

Provinciale Ruimtelijke Verordening
De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) bevat algemene regels om de doorwerking van het provinciale ruimtelijke beleid te borgen. De meest recentste versie van de verordening is vastgesteld op 27 mei 2019. Deze verordening is op 7 juni 2019 inwerking getreden.

De aanwijzing van het Bestaand Stedelijk Gebied door de provincie volgt uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het is beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan. Buiten het Bestaand Stedelijk Gebied is (behoudens afwijking) woningbouw verboden. Ook overige stedelijke functies moeten binnen het Bestaand Stedelijk Gebied worden gerealiseerd. De provincie stimuleert de benutting van de binnenstedelijke ruimte, met name rond knooppunten van openbaar vervoer.

Het plangebied is Bestaand Stedelijk Gebied. De herontwikkeling van het plangebied gaat uit van sloop van bestaande bebouwing en herbouw van duurzame woningen en appartementen. De verharde oppervlakte neemt met ongeveer 10% af ten opzichte van de huidige situatie.

Ontwerp Omgevingsverordening NH2020
Op 14 februari 2020 hebben Gedeputeerde Staten de ontwerp Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie NH2050 (2018) zijn in de Omgevingsverordening Noord-Holland verankerd. De verordening vervangt daarmee alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

Voor nieuwe stedelijke ontwikkeling geldt volgens de omgevingsverordening dat deze in overeenstemming moeten zijn met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.4 Regionaal beleid.

4.4 Regionaal beleid

Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP)
De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond hebben in het RAP afspraken gemaakt over het aantal woningen dat in elke gemeente wordt gebouwd voor de periode 2016 t/m 2020. Bloemendaal heeft voor deze periode een bouwopgave van 590 woningen. De woningen op landgoed Dennenheuvel leveren een bijdrage aan de realisatie van het actieprogramma. Bij het gemeentelijk beleid wordt nader ingegaan op de woningbehoefte in Bloemendaal.

Ontwikkelperspectief Binnenduinrand
Het belang van de Metropool Aan Zee zal in de toekomst steeds belangrijker worden. Door de regiogemeenten van Zuid-Kennemerland, de gemeente Velsen en de provincie wordt op dit moment voor de kust en de binnenduinrand de Ontwikkelperspectief Binnenduinrand opgesteld. Het ontwikkelperspectief geeft duidelijke ambities en spelregels voor de groene gebieden van Bloemendaal. De volgende ambities en spelregels zijn opgenomen in het ontwikkelperspectief.

Relevante ambities:

- Versterken karakter, belevingswaarde en (recreatieve) gebruikswaarde van buitenplaatsen;
- Opstellen van een regionaal uitvoeringsplan waarbij de ruimtelijke, culturele, recreatieve en toeristische aspecten op de verschillende schaalniveaus (lokaal, regionaal en MRA) in samenhang worden uitgewerkt;
- Behoud van openheid gaat vóór ontwikkeling; bouwen binnen de bestaande (villa)wijken is mogelijk, mits de karakteristiek van het betreffende gebied niet wordt aangetast;
- Waar nodig beter definiëren van stadsranden. Voor het bereiken van deze ambitie wordt een regionale kansenkaart opgesteld;
- Veiligstellen van de openheid in het 'landschappelijk kantwerk'.

Relevante spelregels:

Een goede ruimtelijke inpassing is voorwaarde voor ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied. Bij toekomstige ontwikkelingen in de Binnenduinrand (in de villawijken, op de buitenplaatsen en in de stads- en dorpsranden) is het belangrijk het bestaande evenwicht tussen rood en groen niet te verstoren.
Het specifieke karakter van een buitenplaats is uitgangspunt. De oorspronkelijke structuur en het specifieke karakter van de buitenplaats zijn leidend bij ontwikkelingen:

- oorspronkelijk ontwerp is basis;
- samenhang buitenplaats en zijn omgeving respecteren;
- gebouwen en park vormen eenheid;
- rekening houden met hiërarchie en schaalverschillen;
- de nieuwe toevoeging is ondergeschikt aan de structuur van het gehele complex;

- functieverandering mag geen afbreuk doen aan bestaande kwaliteiten bebouwing, tuin, zichten en publieke toegankelijkheid;
- splitsen bespreekbaar indien er een nieuwe buitenplaats ontstaat;
- invulling met villa's niet toegestaan;
- monumentale karakter komt ook in nieuwe bebouwing tot uitdrukking, verhoogd welstandniveau, positionering gerichtheid op het omliggende parklandschap;
- ontwikkelingen in de stads- en dorpsranden dragen enerzijds bij aan versterking van ruimtelijk samenhang en anderzijds aan vergroting van contrast tussen stad en landschap;
- bij ontwikkelingen buiten de woonkernen wordt bebouwing altijd in ruimtelijke samenhang met het landschap ontwikkeld en wordt het landschappelijk raamwerk versterkt;
- ontwikkelingen in open gebieden zijn gericht op behoud of versterking van openheid, op verhogen van beeldkwaliteit en benutten van ecologische potenties;
- bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt rekening gehouden met (of gebruik gemaakt van) historische waarden;
- koppel recreatieve routes aan oude landschappelijke structuren, aan attractiepunten en aan het recreatieve netwerk van de ommetjes;
- bij (relevante) ontwikkelingen in de Binnenduinrand is verbetering van de continuïteit of uitbreiding van het recreatieve routenetwerk integraal onderdeel van de planvorming;
- bij ontwikkelingen worden panorama's, zichtlijnen en vergezichten gerespecteerd en zo mogelijk versterkt.

De herontwikkeling van landgoed Dennenheuvel past goed binnen de kaders van het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand. De herontwikkeling draagt bij het versterken en het behoud van de ecologische waarden en gebruikswaarden van het park. De herontwikkeling vindt plaats op de al bebouwde delen van het landgoed, zodat de ontwikkeling niet ten koste gaat van de openheid van het landschap.

4.5 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Bloemendaal (2019)
Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad de basis voor de Omgevingsvisie, Bloemendaal van A tot Z, vastgesteld. De omgevingsvisie is de opvolger van de ruimtelijke structuurvisie en bundelt alle strategische beleidsinstrumenten die over de fysieke leefomgeving gaan. De Omgevingsvisie is de langetermijnvisie van de gemeente over de fysieke leefomgeving in de gemeente. De omgevingsvisie gaat ook over de zorg voor het milieu, de gezondheid en de veiligheid in Bloemendaal.

Het landschap van Bloemendaal is te verdelen in drie ruimtelijke structuren, die veelal historisch zijn ontstaan:

- duin- en kustzone;
- landgoederenzone;
- dorpenzone.

Het landgoed Dennenheuvel ligt in de landgoederenzone. Binnen de landgoederenzone liggen de aantrekkelijkste woonmilieus van de gemeente en de metropoolregio. Het behoud van dit exclusieve woonklimaat sluit nauw aan bij het beleid van de Structuurvisie Randstad 2040. Hierin wordt ingezet op het benutten en versterken van internationale topfuncties. Met haar aantrekkelijke woonfaciliteiten levert Bloemendaal een bijdrage aan een Europees concurrerend vestigingsklimaat voor deze internationale topfuncties in het bedrijfsleven.

In de omgevingsvisie wordt het volgende over landgoed Dennenheuvel gezegd.

"Herbestemmen en intensiveren van de dorpskernen Herbestemmen (door nieuwe ontwikkelingen, een ander gebruik toekennen aan gronden en gebouwen) en binnen de bestaande dorpskernen woningen toevoegen. Op lokale schaal is deze druk op de fysieke ruimte voornamelijk het gevolg van herbestemming en intensivering van bestaande bebouwing, zoals bijvoorbeeld de ontwikkeling rondom Dennenheuvel".

De ontwikkeling die met dit omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt, sluit naadloos aan bij de Omgevingsvisie Bloemendaal.

Woonvisie 2018 - 2022 en Uitvoeringsprogramma woningbouw
Het gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie Bloemendaal 2018-2022. In de Woonvisie staat beschreven wat voor soort woningen er moeten worden gebouwd en welke andere maatregelen de gemeente neemt om de lokale woningmarkt goed te laten functioneren.

De doelstellingen van de Woonvisie 2018-2022 zijn:

- Binnen de beperkte ruimte die er is, moeten alle bevolkingsgroepen prettig kunnen wonen.
- Het toevoegen van woningen moet bijdragen aan de leefbaarheid van kernen.
- De gemeente stimuleert de zelfredzaamheid van de inwoners.
- Doorstroming uit de sociale huursector en uit eengezinswoningen wordt bevorderd.

De woonvisie besteedt vooral aandacht aan de groepen die onvoldoende worden bediend door de markt. Het gaat dan om huishoudens met een lager inkomen, alleenstaanden, jongeren, ouderen en bijzondere doelgroepen. De segmenten waar sprake is van een mismatch (tekort) tussen het huidige woningaanbod en de (toekomstige) vraag zijn:

- Sociale sector
- Middelduur segment
- Appartementen

Met het woningbouwprogramma op het landgoed Dennenheuvel leveren we een bijdrage aan de doelstellingen. Er wordt gebouwd in de segmenten waar een tekort aan is.

De verwachting is dat de gemeente Bloemendaal tot 2040 zal blijven groeien. Dit betekent dat de gemeente moet zorgen voor voldoende plancapaciteit om die groei op de (middel)lange termijn te kunnen opvangen. Voor de periode 2018-2022 gaat het uitvoeringsprogramma uit van de bouw van 487 woningen. De woningbouw op de locatie Dennenheuvel is voor deze periode in het uitvoeringsprogramma opgenomen.

In onderstaand schema laten we zien welke typen woningen er zullen worden gebouwd.

Locatie	Type	Aantal
Euphrasia/Dennenheuvel, noordwest	grondgebonden woningen	11
Euphrasia/Dennenheuvel, noord	Appartementen koop	16
Euphrasia/Dennenheuvel, oost	Appartementen vs/sh	15
Euphrasia/Dennenheuvel, zuid	Appartementen vs/sh	20
Euphrasia/Dennenheuvel, zuid	Groepswoning	*16*
Euphrasia/Dennenheuvel, De Terp	grondgebonden woning	1
Pelletier	grondgebonden woningen	4
Totaal		**83**

Afbeelding: Verdeling nieuw te bouwen woningen naar type (vs= vrije sector, sh=sociale huur)

Het plan bevat 33% sociale huurwoningen, ofwel 27 woningen. Acht woningen toegerekend aan De Arkgemeenschap, omdat daar ruimte is voor aan acht zorgeenheden. Het resterende aantal wordt verspreid over de verschillende gebouwen met kleine en middelgrote huurwoningen. Het mengen van verschillende huurdersgroepen is een expliciete ambitie, omdat het voor sociale cohesie zorgt.

De woningen in de groepswoning zijn bedoeld voor circa acht mensen met een verstandelijke beperking die samenwonen met circa acht begeleiders.

Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2019 en Visie Duurzaamheid

Duurzaamheid is een speerpunt van de gemeente Bloemendaal. In 2010 heeft de gemeenteraad het visiedocument 'Bloemendaal, duurzaam pronkstuk van Zuid-Kennemerland' vastgesteld. Deze visie is geschreven voor het jaar 2030. De visie laat een langetermijnbeeld zien van een duurzaam Bloemendaal.

Met het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2019 wordt duurzaamheid concreet en wordt invulling gegeven aan het beleid. De ontwikkelingen op het gebied van de energietransitie gaan hard. Om hierop flexibel in te kunnen spelen, wordt jaarlijks bekeken welke inzet gewenst is. Het programma geeft op hoofdlijnen aan op welke maatregelen in 2019 wordt ingezet:

- Aardgasvrij in 2050;
- het realiseren van een regionale Energiestrategie (RES);
- Vaststellen van de Transitievisie Warmte;

Voor de Bloemendaalse woningvoorraad wordt gestreefd naar de volgende doelstellingen:

- In 2022 is 30% van de huizen met energielabel G in 2018 verbouwd naar energielabel D, en in 2025 is dat percentage 50%;
- In 2022 is 30% van de huizen met energielabel F in 2018 verbouwd naar energielabel C, en in 2025 is dat percentage 50%.

De ontwikkeling op Dennenheuvel past binnen dit beleid. Er wordt gestreefd naar energieneutraal bouwen en er zullen duurzame materialen worden gebruikt.

4.6 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk trekken we de conclusie dat de herontwikkeling van landgoed Dennenheuvel met woningbouw past binnen het beleid op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 5 Waar hebben we rekening mee gehouden?

5.1 Geluid

Met de Wet geluidhinder wil de overheid burgers beschermen tegen overmatige geluidbelasting. Hiervoor dient de geluidbelasting als gevolg van verkeersbewegingen of bedrijfsactiviteiten (industrielawaai) onderzocht te worden. Onderzoek naar verkeerslawaai is verplicht voor wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 kilometer per uur. Voor wegen waarop een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt moet wel aangetoond worden dat er in de woningen nabij die wegen sprake is van aanvaardbare geluidbelasting.

Uit het akoestisch onderzoek (Bijlage 4 Akoestisch onderzoek) blijkt dat dit voor het Landgoed Dennenheuvel het geval is. Ook het geluid van de naastgelegen school is acceptabel.

Wegverkeerslawaai

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen binnen het zuidelijk plandeel is maximaal 35 dB. Er is geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen binnen. Het noordelijk plandeel voldoet vanaf 5 meter afstand van de perceelsgrens aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De woningen moeten op minimaal 5 meter van de perceelsgrens worden gebouwd. Dus hieraan wordt voldaan.

Het verkeer van de nieuwe woningen leidt ook niet tot een te hoge geluidsbelasting op bestaande woningen in de omgeving.

Geluid school

Het hoogst berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt 52 dB(A) op bouwblok 08. De overschrijdingen beperken zich tot achterliggende woningen op de 1e en 2e bouwlaag van de zuidwestgevel (toetspunten 31 t/m 35). De langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus op alle overige woningen voldoen aan de richtwaarde van 50 dB(A) voor een gemengd gebied. Alle woningen beschikken over een geluidsluwe achtergevel. Het bevoegd gezag kan in bepaald gevallen afwijken van de richtwaarde van 50dB(A). Dit is hier het geval.

Op de appartementen ter hoogte van de toetspunten 11, 12 en 17 vinden overschrijdingen plaats door het schreeuwen van de kleuters, de overige groepen kinderen veroorzaken geen overschrijdingen tijdens de pauzes. Alle overige woningen voldoen aan de richtwaarde van 70 dB(A) voor een gemengd gebied. Het hoogst berekende maximale geluidniveau bedraagt 73 dB(A).

Er zijn geen acceptabele maatregelen mogelijk om het geluid van de buitenspelende kleuters af te schermen. Ook vindt dit op een beperkt deel van de dag plaats.

Conclusie

Het geluid van het wegverkeer en de nabijgelegen school vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.2 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging is het van belang om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de luchtkwaliteit. Dit is vastgelegd in 'Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer.

In dit omgevingsplan worden maximaal 83 woningen mogelijk gemaakt en wat maatschappelijke voorzieningen. Waarbij eventueel de maatschappelijke voorzieningen omgezet kunnen worden naar 10 extra woningen. Deze functies dragen Niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Het besluit NIBM geeft aan dat woningbouwlocaties tot 1.500 woningen met 1 ontsluitingsweg NIBM bijdragen. Daar blijven we met Dennenheuvel ruim onder.

Ook is de luchtkwaliteit bij de nieuwe woningen goed. Dit is te zien op de Atlas leefomgeving. De concentraties van de luchtverontreinigende stoffen liggen ruim onder de normen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat er geen hinder ontstaat bij woningen door bedrijven en te voorkomen dat bedrijven belemmerd worden door nieuwe woningen wordt gebruik gemaakt van milieucategorieën met een zonering. Door de VNG zijn voor deze categorieën richtafstanden opgesteld, daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gemengde gebieden en rustige woongebieden.

Het toekomstige gebruik van Dennenheuvel valt onder een rustig woongebied. Tussen de RK Sint Theresia Basisschool en de functie wonen moet volgens de VNG-richtlijn minimaal 30 meter afstand worden gehouden. Dit betekent dat de RK Sint Theresia Basisschool te dicht bij een deel van de nieuw te bouwen woningen ligt. Het stemgeluid van het schoolplein is hier maatgevend. In het akoestisch onderzoek (Bijlage 4 Akoestisch onderzoek) is onderzoek gedaan naar het geluid van de school. Hieruit blijkt dat er beperkt overschrijdingen zijn van de richtwaarden. Dit geldt slechts voor een beperkt deel van de ontwikkeling. In bepaalde gevallen kan afgeweken worden van de richtwaarden, dat is hier het geval. Ook leidt het stemgeluid van spelende kleuters niet tot een onaanvaardbaar leefklimaat.

5.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's, die ontstaan als gevolg van gevaarlijke stoffen. Het juridisch kader voor externe veiligheid wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hierin staan de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) centraal. Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. 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 bij een calamiteit.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, waarvan de contouren reiken tot in het plangebied. Ook vindt er in de buurt van de locatie geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

5.5 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening is geregeld dat een bodemonderzoek gedaan moet worden bij ruimtelijke ontwikkeling van een gebied. Uit het onderzoek moet blijken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de functie die wordt gerealiseerd.

Uit het historisch bodemonderzoek (Bijlage 5 Historisch bodemonderzoek) blijkt dat er geen noemenswaardige verontreinigingen worden verwacht, die een belemmering kunnen zijn voor het plan. Wel zal er voor de omgevingsvergunning bouwen in ieder geval een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden ter plaatse van de olie/vetafscheider.

5.6 Natuur

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming regelt sedert 1 januari 2017 de bescherming van waardevolle natuur. Ze vervangt de oude Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. In de wet zijn artikelen opgenomen ter bescherming van soorten (hoofdstuk 3), gebieden (hoofdstuk 2) en houtopstanden (hoofdstuk 4). Bij een ruimtelijke ingreep moet voor handelingen met schadelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden of waarbij verbodsbepalingen worden overtreden betreffende soorten Vogelrichtlijn, soorten Habitatrichtlijn of andere nationaal beschermde planten- en diersoorten bij de provincie een ontheffing worden aangevraagd. De onderzoeksplicht rust bij de initiatiefnemer. Het is de gewoonte om voorafgaand aan een uitgebreide beoordeling te onderzoeken of er met betrekking tot het initiatief überhaupt broed- en wintervogels, andere planten-, diersoorten en habitattypen, waarvoor de nieuwe wet is bedoeld in het geding zijn.

Beoordeling

Het plangebied ligt vlak bij Natura 2000 gebied Kennemerland-Zuid. De ontwikkelingen vallen buiten dit beschermde gebied. Uit Bijlage 7 Onderzoek stikstofdepositie en de toetsing op basis van de Wet natuurbescherming (Bijlage 6 Toets Natuur) blijkt dat er geen effect is op dit natuurgebied en de stikstofdepositie per saldo niet toeneemt, maar zelfs afneemt.

Effect op aanwezige soorten kan worden voorkomen door opgaande beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen. Voor de overige soorten geldt een algemene vrijstelling en is ontheffing niet nodig.

Er is nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen. Hieruit blijkt dat bij sloop van de gebouwen verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetast. Er zullen maatregelen genomen worden om de functionaliteit van territoria van de vleermuizen te behouden. Het gaat om het ophangen vleermuiskasten tijdens sloop en nieuwbouw en het treffen van voorzieningen in de nieuwbouw om de bebouwing geschikt te maken als zomer-, paar- en winterverblijf.

Voor houtopstanden (bos) binnen de bebouwde kom en in tuinen en erven is de Wet Natuurbescherming niet van toepassing. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom.

Voor bomen binnen de bestemming Tuin is ook de Algemene Plaatselijke Verordening van toepassing. Voor het kappen van bomen met een diameter van minimaal 15 cm dient een kapvergunning te worden aangevraagd.

5.7 Archeologie

De bescherming van archeologische waarden is geregeld in de Wet op de archeologische monumentenzorg. In deze wetgeving is de bescherming van het archeologische erfgoed, de inpassing hiervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van het archeologische onderzoek geregeld. In een omgevingsplan moet rekening worden gehouden met de archeologische resten in de grond.

Uit de gemeentelijke archeologische waardenkaart blijkt dat het plangebied deels een hoge verwachtingswaarde heeft en deels een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde:

- Waarde - Archeologie 3: hoge verwachting; strandwallen; Onderzoek benodigd bij bodemingrepen vanaf 250 m^2 en dieper dan 30 cm.
- Waarde - Archeologie 4: middelhoog tot hoog: Jonge Duinen; Onderzoek benodigd bij bodemingrepen vanaf 250 m^2 en dieper dan 50 cm.

Er is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Bijlage 8 Archeologisch onderzoek). Hieruit blijkt dat er een een grote kans is dat er sporen van de Bronstijd tot de Romeinse tijd te vinden zijn en ook kunnen er archeologische waarden uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd zijn. Daarom wordt aanbevolen om verkennend archeologisch onderzoek te doen. Aangezien het plangebied nu grotendeels bebouwd is, is boren nu niet voldoende mogelijk. Daarom zal dit na de sloop van de gebouwen plaatsvinden. Hiervoor moet voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden een Plan van Aanpak worden opgesteld, dat ter goedkeuring aan de gemeente dient te worden voorgelegd.

In het bestemmingsplan is op de verbeelding en in de regels een dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. Hierbij is met de voorwaarden voor onderzoek aangesloten bij de archeologische waardenkaart.

5.8 Cultuurhistorie

Er zijn geen gemeentelijke of rijksmonumenten in het plangebied. Het landgoed heeft wel een landschappelijke waarde. Doordat de nieuwbouw binnen de huidige bebouwingsgrenzen blijft, blijft de landschappelijke waarde behouden.

5.9 Water

Het aspect water vormt een belangrijk aspect bij nieuwe ontwikkelingen. Om overlast van water te voorkomen is het wettelijk verplicht het toevoegen van verhard oppervlak te compenseren door het realiseren van nieuw of extra oppervlaktewater. Er moet voorzien worden in een robuust watersysteem (regenwater en afvalwater).

De ambitie is de hoeveelheid verharding tot een minimum te beperken, vooral rondom de bebouwing. Daarom hoeft geen watercompensatie plaats te vinden.

In vergelijking tot de huidige situatie neemt de oppervlakte aan (half)verharding behoorlijk af. In de huidige situatie is 9.400 m² van het bestaande oppervlak (half)verhard. In het nieuwe situatie is circa 8.750 m² (half)verhard.

Het noordelijke deel van het plangebied is gedeeltelijk verhard en bebouwd met een pand (De Pelletier) en zuidelijke deel van het plangebied is grotendeels verhard en bebouwd met een aantal panden (De Terp, Klooster Euphrasia en De Terp en Dennenheuvel).

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar apart binnen het plangebied worden verwerkt. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn.

In de toekomstige bergings- c.q. infiltratievoorzieningen in het noordelijke plangebied dient in ieder geval 23 m^3 geborgen te kunnen worden. Binnen de noordelijke plangebied (5.500 m^2) is voldoende ruimte aanwezig aan deze waterbergingsopgave te kunnen voldoen. In de toekomstige bergings- c.q. infiltratievoorzieningen in het zuidelijke plangebied zal in ieder geval 782 m^3 geborgen kunnen worden. Binnen de zuidelijke plangebied (24.500 m^2) is voldoende ruimte aanwezig om aan deze waterbergingsopgave te kunnen voldoen.

Er kan hierbij bijvoorbeeld gedacht worden aan de aanleg van een wadi of een vijver.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving.

De totale watertoets is opgenomen als bijlage bij de toelichting (Bijlage 9 Watertoets).

Uit de watertoets is gebleken dat het aspect water geen belemmering is voor de ontwikkeling.

5.10 Gezondheid

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving is een van de maatschappelijk doelen van de toekomstige omgevingswet,

De gezondheid van mensen wordt door veel factoren beïnvloed, zowel in positieve als negatieve zin. De leefomgeving speelt bij veel van deze factoren een rol. In Nederland is gemiddeld bijna 6% van de ziektelast toe te schrijven aan milieufactoren. Lokaal kan dit flink variëren, zo tussen de 4 en 14%. Ook andere factoren zoals overgewicht en weinig lichamelijke activiteit dragen bij aan de ziektelast.

De locatie Denneheuvel is vanuit gezondheid een goede locatie om te wonen. Er is sprake van een prettige leefomgeving met weinig milieuhinder. Er is een sprake van een rustig akoestisch klimaat en ook de andere milieuaspecten geven geen belasting op de locatie.

De locatie ligt in een bosrijk natuurgebied en vlak bij de duinen en het strand. Er zijn veel mogelijkheden om te wandelen en fietsen in de directe omgeving. De opzet van het plan met een binnenplaats, die als gemeenschappelijke buitenruimte wordt ingericht, draagt bij aan de sociale contacten tussen de nieuwe bewoners.

5.11 Kabels en leidingen

Voor het omgevingsplan zijn alleen buisleidingen met veiligheidszone, bovengrondse hoogspanningsleidingen, straalpaden of andere leidingen die risico's of beperkingen kunnen geven voor de omgeving van belang. Gewonen nutsleidingen worden niet opgenomen in een bestemmingsplan.

In het plangebied zijn geen kabels, leidingen en straalpaden aanwezig die risico's of beperkingen geven.

5.12 Conclusie

Uit de onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de woningen en maatschappelijke voorzieningen te realiseren.

Hoofdstuk 6 Hoe wordt dit vertaald in het bestemmingsplan?

6.1 Algemeen

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

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

6.2 Hoe gaan we het regelen?

De in dit bestemmingsplan gekozen bestemmingen voldoen geheel aan de wettelijk verplichte normen zoals die worden gesteld binnen de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) en de RO-standaarden-2012.

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. De tekenmethode voor de geometrische plaatsbepaling is uitgevoerd volgens de wettelijke regels van de IMRO-coderingen.

Het digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar maken van ruimtelijke plannen gebeurt via de systematiek van Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Plannen (DURP) waarbij het bestemmingsplan op de website www.ruimtelijkeplannen.nl wordt geplaatst.

6.3 Leeswijzer regels

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

Bij het opstellen van de regels is aangesloten bij de standaardisering uit het Handboek bestemmingsplannen van de Gemeente Bloemendaal (augustus 2015). De regels zijn sterk vereenvoudigd wat betreft inhoud en taalgebruik om in te spelen op de nieuwe omgevingswet. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel 'Wijze van meten' opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Ook zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Vergunningvrij bouwen

In enkele bestemmingen zijn vergunningvrije bouwwerken toegestaan. In het Besluit omgevingsrecht (Bor) Bijlage II artikel 2 is aangegeven waar en onder welke voorwaarden (bijbehorende) bouwwerken vergunningvrij mogen worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Voorwaardelijke verplichting parkeren en laden/lossen

In deze regel is opgenomen dat er voldoende ruimte voor parkeerplaatsen en voor laden en lossen op eigen terrein beschikbaar moet zijn. Dit werd vroeger geregeld in de bouwverordening, maar per 29 november 2014 is deze regeling vervallen en moet in het bestemmingsplan ervoor zorgen dat er voldoende ruimte voor parkeerplaatsen en voor laden en lossen op eigen terrein beschikbaar is.

De gemeente Bloemendaal hanteert de richtlijnen voor parkeren en laden en lossen die door het CROW zijn opgesteld. Deze richtlijnen kunnen tijdens de looptijd van het bestemmingsplan worden aangepast. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen wordt getoetst aan de richtlijnen zoals die gelden ten tijde van de vergunningsaanvraag.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders. Ook is hier een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd die in ieder geval als strijdig worden beschouwd.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een algemene afwijking opgenomen die middels een omgevingsvergunning kunnen worden verleend. Het is een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Slotregel

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6.4 Wat gaan we regelen?

Aan alle gronden binnen het plangebied is een bestemming toegekend. In de regels is aangegeven hoe gronden met een bepaalde bestemming mogen worden gebruikt en wat er mag worden gebouwd. Binnen een bestemmingsvlak zijn in enkele situaties met aanduidingen nadere regels aangegeven. Deze nadere regels kunnen betrekking hebben op het gebruik of de bouwmogelijkheden.

Hierna wordt elke bestemming kort toegelicht.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de voor- en achtertuinen bij woningen en het binnenhof. Binnen deze bestemming mogen alleen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd die vergunningvrij zijn. Voor

de ondergrondse parkeergarage is een aanduiding opgenomen. De bovenkant van de parkeergarage mag niet hoger worden gebouwd dan 5,2 m + NAP. Dit is geregeld met een hoogteligging vlak.

Verkeer

De gronden voor en ten zuidwesten van het hoofdgebouw zijn in deze bestemming opgenomen. Naast wegen en pleinen zijn parkeervoorzieningen toegestaan.

Wonen

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen maximaal 83 (zorg)woningen worden gebouwd. En ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' maximaal 650 m^2 bvo maatschappelijke voorzieningen.

Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte opgenomen. Alleen voor de locatie Pelletier en De Terp is ook een maximale goothoogte opgenomen om de bouw van woningen met een kap mogelijk te maken. Op de locatie Pelletier is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen zodat daar alleen vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd.

De maximale bouwhoogte van de bebouwing rond de nieuwe parkeergarage (bij Euphrasia / Dennenheuvel) wordt gemeten vanaf het dak van de nieuwe garage. Deze hoogte staat ook op de verbeelding.

Voor de toegang tot het binnenhof wordt het hoofdgebouw voorzien van een onderdoorgang. Hiervoor is op de verbeelding een aanduiding opgenomen waar regels aan zijn verbonden.

Via een binnenplanse afwijking kan bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen om 10 extra woningen te realiseren in plaats van de 650 m^2 bvo maatschappelijke voorzieningen. Dit kan alleen als aangetoond is dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Waarde - Archeologie

Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart is de archeologische waarde in het plangebied met diverse dubbelbestemmingen beschermd. Hierbij is onderscheid gemaakt in zeven verschillende verwachtingswaarden. In het plangebied komen twee van deze waarden voor. Deze twee waarden hebben elk een aparte bestemming gekregen in de planregels. De archeologische waarden worden door middel van een verplichting voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen het bestemmingsplan beschermd.

Hoofdstuk 7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De gemeente kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden op een andere manier geregeld is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

De gemeente heeft een anterieure overeenkomst afgesloten met de ontwikkelende partij. Daarmee is het kostenverhaal geregeld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Uitgangspunt voor de herontwikkeling van landgoed Dennenheuvel was te komen tot een voor alle belanghebbenden passende invulling. Daarom is een uitgebreid participatieproces geïnitieerd om de toekomstige gebruikers (onder andere Arkgemeenschap regio Haarlem) en de omgeving te laten participeren in deze ontwikkeling. Het doel was om de ideeën en wensen van de omgeving mee te nemen in de planvorming. Met de omgeving worden hier niet alleen de directe buren bedoeld maar ook belanghebbenden zoals buurtvereniging Bloemendaal Noord, de aanpalende Sint Theresia Basisschool, het tegenoverliggende centrum voor Jeugd en Gezin, kinderopvang Partou, de eigenaar en beheerder van de begraafplaats, de woningbouwvereniging Brederode Wonen en de gemeente Bloemendaal.

Om een zorgvuldig participatietraject te doorlopen zijn drie fasen onderscheiden: voorbereiden, verdiepen en terugkoppelen. De voorbereidingsfase ging met een brede bijeenkomst van start op 24 april 2015, waarvoor alle belangstellenden op het landgoed waren uitgenodigd, zodat zij konden kennismaken met het project. Kort daarna zijn alle belanghebbenden op diverse manieren in de gelegenheid gesteld om hun visie op de herontwikkeling van landgoed Dennenheuvel te geven en daar waar mogelijk vanuit hun eigen kennis en kunde ideeën aan te dragen. Dit is gedaan door middel van diverse interviews (15 stuks), groepsinterviews met de buurt, een Pitch Podium voor ondernemers en een werksessie met de gemeente Bloemendaal. De resultaten uit al deze gesprekken zijn verzameld en op 25 juni 2015 geclusterd in diverse thema's (visie, wonen, het bos, zorg, de tuin, verkeer, diverse ideeën, praktische zorgen en tijdelijke bestemming) voorgelegd aan de omgeving. De betrokkenen zijn toen in de gelegenheid gesteld om groene (mee eens), oranje (over doorpraten) en/of rode (niet mee eens) stickers te plakken bij de ideeën die in de voorgaande sessies waren verzameld. Daarmee ontstond een eerste indruk over het draagvlak van de verschillende ideeën. Vervolgens is in de verdiepingsfase de verkregen informatie met een selecte groep belanghebbenden verder verdiept tijdens workshops. Om het participatietraject tot een succes te maken zijn in de laatste fase zorgvuldig alle resultaten stapsgewijs teruggekoppeld aan alle belanghebbenden. Zo is ook inzichtelijk gemaakt welke ideeën zijn overgenomen in het vlekkenplan en dus mogelijk een plek kunnen krijgen op het landgoed. Daarnaast is duidelijk beargumenteerd waarom andere ideeën zijn afgevallen. Deze aanpak zorgde ervoor dat belanghebbenden hun input herkennen in het vlekkenplan.

Na het doorlopen van dit proces is nog een extra verdiepingsslag gemaakt met een zogeheten massastudie. De opgehaalde wensen en ideeën en de gevolgen voor landgoed Dennenheuvel zijn in deze massastudie ruimtelijk, landschappelijk en visueel nader in kaart gebracht. De bouwvolumes, de locatie van de verschillende functies werden duidelijk en tevens is een inventarisatie gemaakt van de

bomen op het landgoed. De resultaten van deze studie zijn aan alle belanghebbenden en belangstellenden teruggekoppeld. Na een laatste concretisering, aanpassingen en aanvullend onderzoek ten behoeve van het plan is het vertaald in het Stedenbouwkundig Plan. Voordat het plan in het college van burgemeester en wet- houders van de gemeente Bloemendaal is besproken was er voor alle omwonenden, belangstellenden en belanghebbenden een bijpraatavond over het Stedenbouwkundig plan. Op deze avond werd het concept Stedenbouwkundig Plan gepresenteerd en was er gelegenheid om in groepen inhoudelijk van gedachten te wisselen.

De uitkomsten en conclusies van de verschillende gesprekken, bijeenkomsten en de consulatie van diverse deskundigen hebben ertoe geleid dat het Stedenbouwkundig Plan op tal van punten significant afwijkt van eerdere uitwerkingen als gevolg van wensen, ideeën en voorstellen van omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden. Dit bleek onder andere uit de aanpassingen van de massastudie op basis van de opmerkingen op het eerder gepresenteerde vlekkenplan.

Na de vaststelling van het Stedenbouwkundig plan Dennenheuvel is op verzoek van de gemeenteraad een apart participatieproces gehouden om te komen tot een aanvullend stedenbouwkundig plan voor het volkstuinengebied. Na voorbereidende gesprekken met vertegenwoordigers van de buren, gebruikers en belanghebbenden hebben de stedenbouwkundige en landschapsarchitect hun voorstellen gepresenteerd tijdens een informatie- en inspraakavond in november 2017. De resultaten van die avond zijn verwerkt en opnieuw gepresenteerd in januari 2018. Omdat er geen consensus was heeft de eigenaar zelf besluiten moeten nemen ten aanzien van de concrete uitwerking in het aanvullend stedenbouwkundig plan. Deze besluiten zijn uitgebreid gemotiveerd en in maart 2018 met alle belanghebbenden gedeeld.

Tijdens de juridische uitwerking van de stedenbouwkundige visies in het ontwerpbestemmingsplan Dennenheuvel heeft er geen participatie plaatsgevonden. Het ontwerp is direct na de behandeling door het college van burgemeester en wethouders op de website van het landgoed en van de gemeente gepubliceerd. Belanghebbenden zijn daarover schriftelijk geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan is gepresenteerd tijdens twee openbare beeldvormende avonden van de gemeente, waarvan er één op locatie plaatsvond. Op beide avonden hebben belanghebbenden ingesproken. Die inspraak heeft geleid tot enkele aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Parallel aan het participatieproces is voortdurend informatie verstrekt via www.landgoeddennenheuvel.nl, diverse digitale nieuwsbrieven en huis-aan-huisbrieven. De gekozen methodiek en insteek zijn voor aanvang afgestemd met de afdeling communicatie en ruimtelijke ordening van de gemeente Bloemendaal.

Een overzicht van de participatiemomenten is opgenomen in Bijlage 10 Overzicht participatiemomenten.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moeten burgemeester en wethouder bij de voorbereiding van het bestemmingsplan vooroverleg hebben met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

Het conceptontwerpbestemmingsplan is toegestuurd aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Brandweer Kennemerland
- Gasunie
- Prorail
- Staatsbosbeheer Noord-Holland

Al deze instanties hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Zienswijzeprocedure

Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken gedurende 6 weken ter inzage hebben gelegen. Ook is het ontwerpplan en de daarbij behorende stukken tijdens deze termijn elektronisch beschikbaar gesteld.

Van PM tot en met PM heeft het ontwerpbestemmingsplan Dennenheuvel 2020 ter inzage gelegen. Iedereen kon gedurende deze termijn een zienswijze indienen op het plan. Gedurende de termijn zijn er PM zienswijzen ingediend door omwonenden en rechtspersonen.

Dennenheuvel 2020

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Tuin	11
Artikel 4	Verkeer	12
Artikel 5	Wonen	13
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	15
Artikel 7	Waarde - Archeologie 4	17
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**19**
Artikel 8	Voorwaardelijke verplichting parkeren en laden/lossen	19
Artikel 9	Antidubbeltelregel	20
Artikel 10	Algemene bouwregels	21
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	23
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**24**
Artikel 13	Overgangsrecht	24
Artikel 14	Slotregel	25

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Dennenheuvel 2020' met identificatienummer NL.IMRO.0377.Dennenheuvel2020-OW01 van de gemeente Bloemendaal.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aan huis verbonden bedrijf

Een bedrijfsmatige activiteit voorkomend in milieucategorie 1 of 2, of een naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis, kan worden uitgeoefend. De woonfunctie blijft bestaan en het bedrijf wordt door de hoofdbewoner en eventueel personeel uitgeoefend, zoals een kapsalon of schoonheidssalon; een seksinrichting is uitgesloten.

1.4 Aan huis verbonden beroep

Een dienstverlenend beroep, dat door de hoofdbewoner in of bij een woning wordt uitgeoefend. De woonfunctie blijft bestaan . De ruimtelijke uitstraling past bij de woonfunctie, zoals arts, notaris of advocaat; prostitutie is uitgesloten.

1.5 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.

1.6 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 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.

1.8 Balkon

Op de verdieping gelegen buitenruimte, bevestigd aan of uitstekend uit de buitenmuur van een gebouw en voorzien van een balustrade of borstwering.

1.9 Bebouwing

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

1.10 Bed and 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.

1.11 Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen of het bedrijfsmatig verlenen van diensten. Aan huis verbonden beroepen zijn niet inbegrepen.

1.12 Bestaand

a. Bij bebouwing: bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden met een voor dat tijdstip verleende vergunning;
b. Bij gebruik: gebruik zoals dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.13 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel verbonden met een zich op hetzelfde bouwperceel staand hoofdgebouw. Dit gebouw of bouwwerk kan wel of niet tegen het hoofdgebouw aangebouwd zijn. Het dak ervan en carports en overkappingen zijn inbegrepen.

1.16 Bouwen

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

1.17 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.18 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd. De begane grond is inbegrepen, zolder en kelder zijn uitgesloten.

1.19 Bouwperceel

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

1.20 Bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.21 Bouwvlak

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

1.22 Bouwwerk

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

1.23 Cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.24 Dagrecreatie

verblijf buitenshuis voor recreatieve doeleinden dat hoofdzakelijk plaatsvindt tussen zonsopgang en zonsondergang, zonder overnachting.

1.25 Dakkapel

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt. Deze constructie ligt daarbij onder de noklijn en de onderzijde van de constructie is in het dakvlak geplaatst.

1.26 Dakterras

Een buitenruimte op het platte dak van een gebouw of gebouwdeel, voorzien van een balustrade of een borstwering.

1.27 Dakvlak

Eén hellend vlak in een dak.

1.28 Detailhandel

Bedrijfsmatige verkoop van goederen aan particulieren, waaronder begrepen de opslag, uitstalling, verkoop en levering ter plaatse van goederen, en vergelijkbare bedrijfsmatige persoonlijke dienstverlening.

1.29 Eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond van een hoofdgebouw. Een souterrain of kelder valt hier niet onder.

1.30 Erker

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

1.31 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.

1.32 Evenement

Een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak, of een betoging, samenkomst of vergadering als bedoeld in de Wet openbare manifestaties.

1.33 Functie

Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan.

1.34 Gebouw

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

1.35 Hoofdgebouw

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

1.36 Horeca (bedrijf)

Het bedrijfsmatig bereiden en verstrekken van maaltijden of etenswaren voor directe consumptie en schenken van drank. Dit kan in samenhang met het bedrijfsmatig verstrekken van logies of exploiteren van een dansgelegenheid.

1.37 Kelder

Een ruimte in een gebouw die nagenoeg geheel onder het maaiveld of ondergronds is gelegen (hieronder wordt geen souterrain verstaan).

1.38 Landschappelijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet levende en levende natuur.

1.39 Maaiveld

De gemiddelde hoogte van het terrein, grenzende aan het bouwwerk, op het tijdstip van het van krachtworden van het bestemmingsplan. Dit is vastgelegd in de tekening "Hoogtegridkaart" van [naamdeskundige partij] op d.d. 24 oktober 2018, welke is opgenomen als Bijlage 1 aan de regels van dit bestemmingsplan.

1.40 Maatschappelijke voorzieningen

Commerciële en niet-commerciële educatieve, sociale, medische, culturele, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan. Ondersteunende horeca, detailhandel, sport en recreatieve voorzieningen ten dienste van deze voorzieningen vallen daar ook onder.

1.41 Maatvoeringsvlak

Een als zodanig aangegeven aanduiding ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak, met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik.

1.42 NAP

Normaal Amsterdams Peil

1.43 Normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

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

1.44 Ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer beneden peil ligt.

1.45 Ondersteunende horeca

Een horecavoorziening binnen een andere bestemming dan horeca, waar bezoekers van de hoofdfunctie ter plaatse ook drank en etenswaren kunnen nuttigen.

1.46 Parkeervoorzieningen

Elke, al dan niet overdekte, stallingsgelegenheid voor gemotoriseerd verkeer.

1.47 Peil

a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor gebouwen waarvan de toegang niet onmiddellijk aan de weg grenst en waar de bebouwing binnen het bouwvlak is gelegen: de gemiddelde hoogtemaat ten opzichte van NAP, welke op de verbeelding is aangeduid met 'hoogteligging vlak (m)' en is opgemeten aan de zijde van de hoofdingang van het gebouw. Deze zijde is gelijk aan de zijde waar op de verbeelding de figuur 'gevellijn' is opgenomen;
c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het terrein, ter plaatse van de gevel van de hoofdingang of voorzijde van het betreffende bouwwerk, zoals op het tijdstip van het van krachtworden van het bestemmingsplan is vastgelegd in de Hoogtegridkaart van [naam deskundigepartij] op d.d. 24 oktober 2018, welke is bijgevoegd als Bijlage 1 aan de regels van dit

bestemmingsplan.

1.48 Perceelgrens

Een grenslijn tussen (bouw)percelen onderling.

1.49 Productiegebonden detailhandel

Bedrijfsmatige verkoop van goederen aan particulieren die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.50 Prostitutie

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

1.51 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang die daarop lijkt, 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.

1.52 Seksuele dienstverlening

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

1.53 Souterrain

Een ruimte in een gebouw die gedeeltelijk onder het maaiveld of ondergronds ligt (hieronder wordt geen kelder verstaan).

1.54 Speelterrein

Openbaar toegankelijke voorziening bestaande uit één of meer speeltoestellen en daarmee vergelijkbare bouwwerken, met de daarbij behorende voorzieningen.

1.55 Speeltoestel

Een inrichting bestemd voor vermaak of ontspanning, waarbij alleen van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt.

1.56 Verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Dennenheuvel 2020'.

1.57 Voorgevel

Eén of meer naar de weg gekeerde gevels van een (hoofd)gebouw.

1.58 Voorgevellijn

De lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, en ook het verlengde daarvan.

1.59 Vrijstaande woning

Een woning zonder gemeenschappelijke wand(en) met een andere woning.

1.60 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer en -afvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.61 Wet/wettelijke regelingen

Als in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen en verordeningen e.d., worden deze regelingen gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.62 Woning

Een ruimte of complex van ruimten bestemd om te wonen, die beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken. Een wooneenheid in een intramurale zorginstelling valt daar niet onder.

1.63 Zolder

De bovenste verdieping onder het schuine dak van een gebouw, welke meestal wordt gebruikt als berging.

1.64 Zorgwonen

het bewonen van zorgwoningen, al dan niet in combinatie met gemeenschappelijke (zorg)voorzieningen.

1.65 Zorgwoning

een woning of wooneenheid bestemd voor verzorgd wonen, waarvan de zorg beschikbaar is in de directe nabijheid van deze woning of wooneenheid. Deze woning is bestemd voor bewoner(s) die vanwege hun beperkte zelfredzaamheid op grond van een door de overheid opgezet systeem zijn aangewezen voor zorg.

1.66 Zwembadafdekking

Een afdekking van het zwembad ter voorkoming van warmteverlies, bevriezing, het invallen van bladeren en dergelijke, in de vorm van een zeil of een beweegbare constructie.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten volgens het Bouwbesluit is leidend. Wanneer het Bouwbesluit geen uitsluitsel geeft, zijn de volgende regels van toepassing op de wijze van meten:

2.1 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.

2.2 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken, met inbegrip van erkers en dakkapellen.

2.3 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.

2.4 Het oppervlak van een bouwwerk

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

2.5 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

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

2.6 Bebouwd grondoppervlak (BGO)

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

2.7 De horizontale diepte van een gebouw

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

2.8 De verticale diepte van een gebouw

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

2.9 De breedte van een gebouw

Gemeten tussen de buitenkanten van twee tegenover elkaar gelegen zijgevels van hetzelfde gebouw.

2.10 De bouwhoogte van een dakterrasafscheiding

Tussen de bovenkant van het dak en het hoogste punt van de dakterrasafscheiding.

2.11 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 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;
b. ondergrondse parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende:

d. (toegangs)paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Bij een woning mogen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

3.2.2 Parkeergarage

De bovenkant van de parkeergarage mag niet meer zijn dan op de verbeelding als 'hoogteligging vlak' is aangegeven.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De hoogte van openbare verlichting mag niet meer zijn dan 5 m.
b. Bij een woning mogen vergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

3.2.4 Open zwembad

a. Een open zwembad mag alleen worden gebouwd bij vrijstaande woningen.
b. Het zwembad mag worden gebouwd achter de voorgevellijn en minimaal 15 meter uit de grens van de weg waarop de voorgevel is georiënteerd.
c. De afstand tot de perceelsgrens is minimaal 5 meter.
d. Het grondoppervlak mag niet meer zijn dan 80 m².
e. De bouwhoogte niet meer mag zijn dan 15 cm boven het maaiveld.
f. De bouwhoogte van de afdekking niet meer mag zijn dan 0,5 meter boven het maaiveld.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en pleinen;
b. parkeervoorzieningen;
c. een in-/uitrit tot een parkeergarage;
d. fiets-, voet- en ruiterpaden;

met daarbij behorende:

e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er mogen alleen vergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. zorgwonen;
c. aan huis verbonden beroepen;
d. maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';

met daarbij behorende:

e. tuinen en erven;
f. toegangswegen en paden;
g. parkeervoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

a. Een hoofdgebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd.
b. De goothoogte mag niet meer zijn dan op de verbeelding als 'maximum goothoogte' is aangegeven.
c. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan op de verbeelding als 'maximum bouwhoogte' is aangegeven.
d. Het hoogteverschil van het maaiveld, grenzend aan hoofdgebouwen, bevindt zich maximaal 1 meter onder het vastgestelde gemiddelde peil, zoals per bouwvlak is vastgelegd in de verbeelding met de aanduiding 'hoogteligging vlak (m)'.
e. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' blijft de eerste bouwlaag over een breedte van minimaal 5 meter onbebouwd.
f. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
    1. er mogen maximaal 4 woningen worden gebouwd;
    2. de maximale oppervlakte per woning bedraagt niet meer dan 400 m^2;
    3. de breedte van het gebouw mag niet meer zijn dan 12 meter;
    4. de diepte van het gebouw mag niet meer zijn dan 20 meter;
    5. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 5 meter zijn.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bij een woning mogen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij een woning mogen vergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

5.2.4 Dakterrassen

Ter plaatse van de aanduiding 'terras' zijn dakterrassen toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. De afstand tot de buitengevel(s) van de onderliggende bouwlaag is minimaal 1 meter.
b. De bouwhoogte van dakterrasafscheidingen mag niet meer zijn dan 1,20 meter.

5.2.5 Open zwembad

a. Een open zwembad mag alleen worden gebouwd bij vrijstaande woningen.
b. Het zwembad mag worden gebouwd achter de voorgevellijn en minimaal 15 meter uit de grens van de weg waarop de voorgevel is georiënteerd.
c. De afstand tot de perceelsgrens is minimaal 5 meter.
d. Het grondoppervlak mag niet meer zijn dan 80 m^2.
e. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan 15 cm boven het maaiveld.
f. De bouwhoogte van de afdekking mag niet meer zijn dan 0,5 meter boven het maaiveld.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Maximum aantallen functies

De maximum aantallen voor de toegestane functies bedragen:

a. Maximaal 83 (zorg)woningen;
b. Maximaal 650 m² bvo maatschappelijke voorzieningen.

5.3.2 Beroep aan huis

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. De voor beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 30% per woning zijn, 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 het betreffende perceel.
f. De activiteiten mogen niet vergunning- of meldingplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Extra woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.3.1 voor het toestaan extra woningen in plaats van de 650 m^2 bvo maatschappelijke voorzieningen onder de volgende voorwaarden:

a. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 10;
b. er wordt worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

5.4.2 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.3.2 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf onder de volgende voorwaarden:

a. De voor bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 30% per woning zijn, tot een maximum van 60 m².
b. Er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan.
c. Detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel en webwinkels, is niet toegestaan.
d. Horeca, anders dan bed & breakfast is niet toegestaan.
e. Een bed & breakfast mag in maximaal twee slaapkamers voor maximaal vier personen worden aangeboden.
f. Parkeren vindt op eigen terrein plaats; als parkeren op openbaar terrein nodig is, kan alleen medewerking worden verleend als er geen onevenredige parkeerdruk ontstaat.
g. Er mag geen milieu- of verkeershinder ontstaan.
h. Het bedrijf moet in ieder geval worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel.
i. De activiteiten mogen niet vergunning- of meldingplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
j. De opslag van goederen vindt inpandig plaats.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen volgens de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen levert de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm, een rapport aan waarin de archeologische waarden van de gronden die door de ingreep zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

6.2.2 Voorwaarden

Als uit het in 6.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer 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.

6.2.3 Bouwverbod

Als uit het in lid 6.2.1 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 lid 6.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in lid 6.1 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 m^2:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 meter, 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.

6.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het bepaalde onder 6.3.1 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 niet ingrijpend zijn;
c. als uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

6.3.3 Randvoorwaarde omgevingsvergunning

a. Het bepaalde onder 6.3.1 is alleen toegelaten, als is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden of 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 6.3.1 genoemde werken of werkzaamheden of de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend als aan de vergunning 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 levert de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan waarin de archeologische waarde van het terrein, die door de ingreep kan worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
d. Het bevoegd gezag verleent de vergunning zoals bedoeld onder 6.3.1 alleen na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

6.4 Wijzigingsbevoegheid

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden van de gronden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen volgens de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen levert de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 50 cm, een rapport aan waarin de archeologische waarden van de gronden die door de ingreep zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

7.2.2 Voorwaarden

Als uit het in 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer 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

Als uit het in lid 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 lid 7.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

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

7.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in lid 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 m^2:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,5 meter, 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 omgevingsvergunningsplicht

Het bepaalde onder 7.3.1 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 niet ingrijpend zijn;
c. als uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

7.3.3 Randvoorwaarde omgevingsvergunning

a. Het bepaalde onder 7.3.1 is alleen toegelaten, als is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden of 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 of de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend als aan de vergunning 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 levert de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan waarin de archeologische waarde van het terrein, die door de ingreep kan worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
d. Het bevoegd gezag verleent de vergunning zoals bedoeld onder 7.3.1 alleen na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

7.4 Wijzigingsbevoegheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' op de verbeelding te laten vervallen, als uit nader onderzoek is gebleken, dat geen sprake is van een gebied met archeologische waarde, of handhaving van de bestemming niet langer noodzakelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Voorwaardelijke verplichting parkeren en laden/lossen

8.1 Parkeerregels

Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 (oprichting van een bouwwerk, verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is alleen toegestaan als er voldoende ruimte voor parkeergelegenheid en voor laden en lossen aanwezig is op of onder het gebouw, of op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort.

8.2 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van lid 8.1 als het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, er een bijzonder gemeentelijk belang is of op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, of laad- of losruimte wordt voorzien.

8.3 Voorwaarden en beleidswijziging

Parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de richtlijnen van het CROW. De daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden zijn van toepassing zoals die gelden ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Worden deze beleidsregels gedurende de planperiode gewijzigd, dan moet worden voldaan aan die wijziging.

Artikel 9 Antidubbeltelregel

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 10 Algemene bouwregels

10.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. De gezamenlijke breedte van één of meer 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 zijn;
b. Als 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.

10.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. ondergrondse bouwwerken mogen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende erven waar bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht;
b. ondergrondse bouwwerken die buiten het bouwvlak worden gebouwd worden aangemerkt als bijbehorend bouwwerk; de regels voor bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de bestemming waar het ondergrondse bouwwerk wordt gebouwd, zijn van toepassing op het ondergrondse bouwwerk;
c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mogen ondergronds bouwwerken worden gebouwd; het bepaalde onder b geldt hierbij niet.

10.3 Overschrijding bouwgrenzen

10.3.1 Algemeen

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, als de overschrijding van de gevellijn niet meer dan 12 cm bedraagt;
c. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en overbouwingen, als zij de gevellijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;
d. erkers en luifels mits zij de gevellijn met niet meer dan 1 meter overschrijden;
e. terrassen, balkons en galerijen als zij de gevellijn niet meer dan 2,5 meter overschrijden;
f. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouw- en bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter overschrijden;
g. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de gevellijn met meer dan 1 meter overschrijden.

10.3.2 Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen

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

10.3.3 Dakopbouwen voor noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen voor noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 meter, gemeten vanaf 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.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Gebruiksverbod

11.1.1 Verboden gebruik onbebouwde gronden

Onder 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 houden van onderkomens;
d. het gebruik van onbebouwde gronden ten behoeve van een sport- of wedstrijdterrein, zweefvliegveld, dagcamping, lig- of speelweide met dien verstande dat dit verbod niet geldt voor bestemmingen waarin dit in de bestemmingsomschrijving is toegestaan.

11.1.2 Verboden gebruik

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

11.2 Uitzonderingen gebruiksverbod

Lid 11.1.1 van dit artikel is niet van toepassing op:

a. het (tijdelijk) gebruik voor 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;

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan van de in het plan genoemde bepalingen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen voor de op de verbeelding of in de regels aangegeven maten en getallen, voor zover deze afwijking niet meer dan 10% bedraagt.

12.2 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 maximale afwijkingsmogelijkheden niet worden overschreden.

12.3 Voorwaarden aan het verlenen van afwijking

a. de in lid 12.1 genoemde afwijkingen mogen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ook mogen de in lid 12.1 genoemde afwijkingen alleen worden verleend als dit in het belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bouwwerken of als dit 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 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 12.3 onder b sub 2, 3 en 4 advies in bij één of meer ter zake deskundigen.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden met een bouwvergunning of omgevingsvergunning en afwijkt van het plan, mag, als deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan door een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, als de aanvraag van e vergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 13.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering

Lid 13.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Voorwaarden

Voor het gebruik van overgangsrecht gelden de volgende voorwaarden:

a. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in lid 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
b. als het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, 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.

13.2.3 Uitzondering

Lid 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het "bestemmingsplan Dennenheuvel 2020”.

Plangebied

Grens plangebied

Bestemmingen

Enkelbestemmingen

T — Tuin

V — Verkeer

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

Waarde

WR-A3 — Waarde - Archeologie 3

WR-A4 — Waarde - Archeologie 4

Aanduidingen

functieaanduidingen

aanduidingsgrens

(m) maatschappelijk
(pg) parkeergarage
(tr) terras

bouwvlakken

bouwvlak

bouwaanduidingen

aanduidingsgrens

[ond] onderdoorgang
[vrij] vrijstaand

maatvoeringen

t 5,2 — hoogteligging vlak (m)

7 — maximum bouwhoogte (m)

6 / 9 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

figuren

gevellijn

Verklaring

topografie uit BGT

in samen werking met:

project: Gemeente Bloemendaal
projectnummer: 20.418
onderwerp: Bestemmingsplan Dennenheuvel 2020
bladnummer: 1 van 1
fase: *ontwerp*
Identificatienummer: NL.IMRO.0377.Dennenheuvel2020-OW01
opdrachtgever:

datum : 26 augustus 2020 gewijzigd :

schaal : 1 : 1 000

stedenbouwkundig tekenbureau Frans van Kleef
Maaskade 90b 3071 NE Rotterdam email: FransvanKleef@planet.nl
tel: 010 4139642 fax: 084 7247394 tel m: 06 24529187

Dennenheuvel 2020

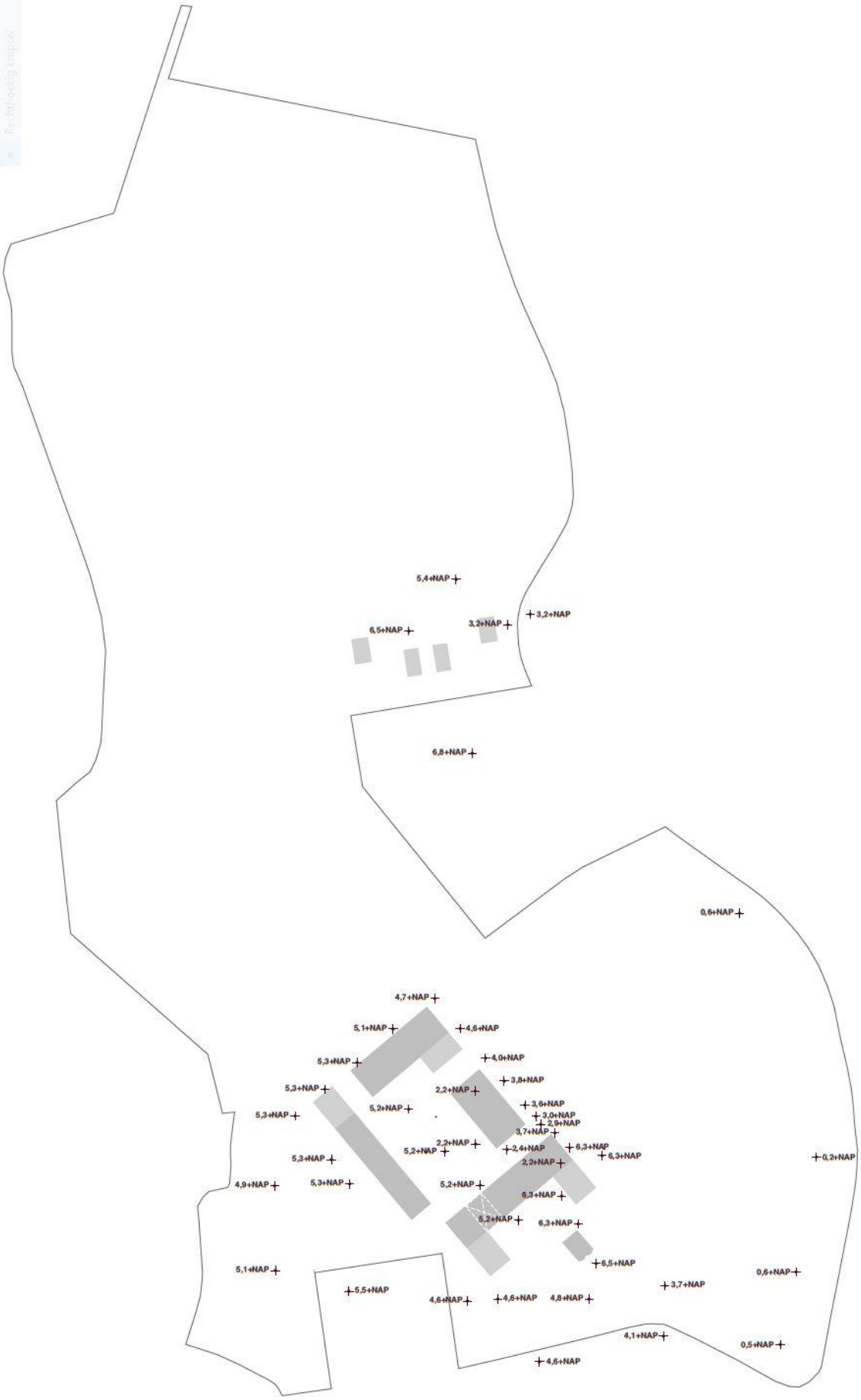
Inhoudsopgave

Bijlage bij de regels **3**

Bijlage 1 Hoogtegridkaart Dennenheuvel **4**

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Hoogtegridkaart Dennenheuvel


5,4+NAP
3,2+NAP
3,2+NAP
6,5+NAP
6,8+NAP
0,6+NAP
4,7+NAP
5,1+NAP
4,6+NAP
4,0+NAP
5,3+NAP
3,8+NAP
5,3+NAP
2,2+NAP
5,2+NAP
3,6+NAP
5,3+NAP
3,0+NAP
2,9+NAP
3,7+NAP
2,2+NAP
5,2+NAP
2,4+NAP
6,3+NAP
6,3+NAP
0,2+NAP
5,3+NAP
2,2+NAP
4,9+NAP
5,3+NAP
5,2+NAP
6,3+NAP
5,2+NAP
6,3+NAP
6,5+NAP
5,1+NAP
0,6+NAP
3,7+NAP
5,5+NAP
4,6+NAP
4,6+NAP
4,8+NAP
4,1+NAP
0,5+NAP
4,6+NAP