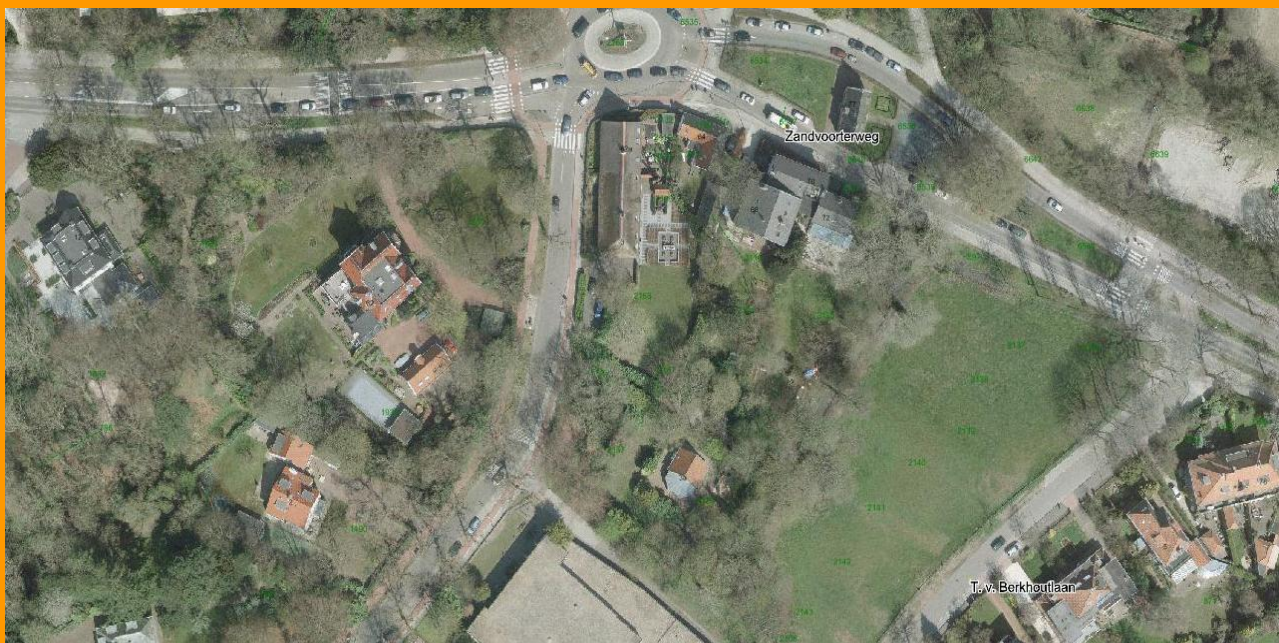


**Toelichting omgevingsvergunning voor het project
Boekenroodeweg 3A
bouwen woning/slopen tuinhuis**



Toelichting omgevingsvergunning
Boekenroodeweg 3A Aerdenhout

Opsteller

A. Brandenburg

Verbeelding

M. van Dijk

Inhoud

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status bouwplan.....	2
1.3	Opzet toelichting.....	4
2	Gebiedsbeschrijving	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur.....	5
2.2	Functionele structuur.....	5
2.3	Verkeersstructuur.....	5
2.4	Cultuurhistorische waarde.....	6
3.	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid.....	7
3.2	Provinciaal beleid.....	7
3.3	Gemeentelijk beleid.....	7
4.	Ruimtelijke onderbouwing	10
4.1	Uitgangspunten	10
4.2	Ontsluiting en parkeren.....	11
4.3	Groen en landschap.....	11
5.	Randvoorwaarden	13
5.1	Milieukwaliteitseisen.....	13
5.2	Watertoets.....	18
5.3	Natuurbescherming.....	22
5.4	Archeologie.....	24
5.5	Cultuurhistorie.....	24
5.6	Duurzaam bouwen.....	25
6.	Planbeschrijving	27
6.1	Plankaart.....	
6.2	Regels.....	
7.	Uitvoerbaarheid	28
7.1	Financiële haalbaarheid.....	28
7.2	Zienswijzeprocedure	28

Bijlage 1: Quick Scan Flora en Fauna

Bijlage 2: Regels

Bijlage 3: Gebiedsgericht besluit

Bijlage 4: Invulling van het projectgebied

Bijlage 5: Planschadeverhaalsovereenkomst

Bijlage 6: Nota van beantwoording

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 12 juli 2012 heeft de Bloemendaalse gemeenteraad het bestemmingsplan Aerdenhout 2012 vastgesteld. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn twee beroepen ingediend. Op 29 mei 2013 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) uitspraak gedaan over deze beroepen.

De twee beroepen zijn beiden gegrond verklaard. Het betreft de beroepen van omwonenden tegen de hockeyclub Rood Wit en de golfclub Mariënweide, Zwaluwenweg 11 en het beroep van de eigenaar van het perceel Boekenroodeweg 3a te Aerdenhout.

Er is een herziening gemaakt van het bestemmingsplan, dat erop was gericht het perceel Boekenroodeweg 3a alsnog te voorzien van een actuele bestemming. Daarin was de mogelijkheid opgenomen tot het realiseren van een woning. Deze woning had een bruto vloeroppervlak van meer dan 300 m².

In artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat voor een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten derde, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

Bij besluit van 27 november 2014 heeft de gemeenteraad geweigerd deze verklaring te verlenen.

In artikel 6.5, derde lid van het Bor is bepaald dat de gemeenteraad categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. In bijlage 1 van de Nota ruimtelijke beoordeling 2010 zijn deze categorieën opgenomen. Het betreffen situaties waarin sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen die passen in de Structuurvisie Bloemendaal of een ander geldend ruimtelijke beleidsdocument dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor dit bouwplan is van belang dat sprake is van een dergelijke situatie als er maximaal 3 nieuwe woningen worden opgericht met een maximale BVO van 300 m² in bebouwd gebied.

De eigenaar heeft toen besloten om het bouwplan te verkleinen naar max. 300 m² BVO, waarmee geen verklaring van geen bedenkingen meer is vereist om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Op grond van 2.12, eerste lid, onder a, ten derde van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze toelichting bevat de motivering van het besluit om omgevingsvergunning voor de activiteit Handelingen in strijd met regels Ruimtelijke ordening te verlenen.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status bouwplan

Locatie

De locatie betreft het perceel Boekenroodeweg 3a, kadastraal nr. BMD 00 C 2126 en 2157. Op het perceel staat momenteel nog een tuinhuis. Deze zal gesloopt worden. Op het perceel zal een nieuwe woning en aangebouwd bijgebouw gerealiseerd worden.

Het perceel grenst aan de volgende percelen en gebieden:

- aan de noordzijde de percelen Boekenroodeweg 3 en Zandvoorterweg 68 en 72;
- aan de oostzijde door het weiland aan de Teding van Berkhoutlaan;
- aan de zuidzijde door het perceel Boekenroodeweg 5, Montessoricollege;
- aan de westzijde door de Boekenroodeweg.

Het perceel is aangegeven op de afbeelding op de volgende bladzijde.



Ligging perceel Boekenroodeweg 3a

Geldend bestemmingsplan

Aangezien de Raad van State het bestemmingsplan Aerdenhout 2012 voor dit perceel heeft vernietigd, geldt op dit moment het bestemmingsplan Koeduin 1990. Daarin heeft het perceel de bestemmingen 'Tuin' en 'Natuur, landschappelijke tuin'.



Bestemmingsplan Koeduin 1990

Het huidige perceel Boekenroodeweg 3a hoorde oorspronkelijk bij Zandvoortterweg 68. Die betreffende woning is in 1995 in drie woningen gesplitst. De middelste van de drie woningen had echter geen tuin aansluitend aan de woning. Om die reden is in 1997 bouwvergunning met artikel 19 WRO vrijstelling verleend voor het bouwen van een bijgebouw achter op het perceel. Aangezien het bijgebouw niet makkelijk te bereiken was vanaf de woning is bouwvergunning en vrijstelling verleend voor een bergruimte en tuinkamer. Later is het perceel gesplitst. Het achterdeel met het bijgebouw is verkocht aan een derde.

1.3 Opzet toelichting

Het bouwplan wordt gerealiseerd met een afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten derde van de Wabo. Op grond van artikel 6.14, eerste lid, van het Bor dient de planologische afwijking ook gepubliceerd te worden op de landelijke website 'ruimtelijkeplannen.nl'. Voor het bouwplan is daarom een gebiedsgericht besluit gemaakt, die enkel ziet op de omtrek van het gebied. Dit gebiedsgerichte besluit komt in de plaats van de verbeelding. Daarnaast is als bijlage bij deze toelichting het projectgebied opgenomen met daarin de bestemmingen, die zijn gekoppeld aan de regels. Voor dit perceel gelden nog steeds de voorschriften behorend bij het bestemmingsplan Koeduin 1990.

Met het inwerking treden van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 is de systematiek van het maken van het bestemmingsplan gewijzigd. Bestemmingsplan Koeduin 1990 is nog gemaakt volgens de oude methodiek. Het gehele bestemmingsplan Koeduin 1990 is vervangen door het bestemmingsplan Aerdenhout 2012, behalve voor dit perceel, daarvoor gelden nog de voorschriften van bestemmingsplan Koeduin 1990.

De geldende voorschriften in het bestemmingsplan Koeduin zijn voor dit project niet meer te handhaven, omdat zij zijn verouderd. In bijlage 2 zijn de regels opgenomen die gelden voor dit perceel en toegespitst op dit bouwplan. In hoofdstuk 6 is uitgelegd welke regels en plankaart geldt voor dit gebied. In bijlage 3 is de invulling van het plangebied opgenomen, waarvan de regels gelden voor de op die kaart opgenomen bestemmingen.

In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen op welke punten het bouwplan afwijkt van de regels die behoren bij het bestemmingsplan Koeduin 1990.

De quick scan Flora- en Faunawet, die is uitgevoerd om de uitvoerbaarheid van dit bouwplan aan te tonen is als bijlage bijgevoegd.

Leeswijzer toelichting

Deze toelichting begint met een gebiedsomschrijving van de bestaande situatie (hoofdstuk 2) en het vigerende beleidskader waar rekening mee moet worden gehouden (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 is de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan toegelicht en in hoofdstuk 5 wordt beschreven in hoeverre dit bestemmingsplan voldoet aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van natuur, milieu, water, archeologie en cultuurhistorie. In hoofdstuk 6 is uitleg opgenomen over de regels die gelden voor dit perceel. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de procedure en de economische haalbaarheid van het plan.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De naam Aerdenhout komt van 'anderden-hout' ter onderscheiding van de Haarlemmer Hout. Vanaf de 16e eeuw is er sprake van de Ander-Hout, Anderhout en Aerdenhout. De historische ontwikkeling van Aerdenhout vond net als de overige dorpen in de gemeente Bloemendaal plaats op de strandwallen die van noord naar zuid door de gemeente lopen.

De grote villa's werden in de 20e eeuw gebouwd. Bloemendaal ontwikkelde zich vanaf circa 1880 tot een forensenplaats, onder andere door de verbetering van de verkeersmiddelen zoals trein en tram. Er werden nieuwe villawijken gebouwd waaronder Aerdenhout.

Aerdenhout bestaat tegenwoordig voor het grootste deel uit ruim opgezette villawijken in een hoogwaardige, ruime, groene en rustige omgeving. De villa's zijn vaak gebouwd in bijzondere architectuur. Enkele van de villa's hebben een monumentenstatus. Van oost naar west is sprake van afnemende stedelijke drukte en toename van groen en rust. Van oudsher ontbreekt een dorpscentrum.

Het perceel Boekenroodeweg 3a bevindt zich in het oostelijke deel van Aerdenhout. De oostrand van Aerdenhout is ruimtelijk gezien onderdeel van de dorpenzone die is gelegen op de strandwal ten westen van Haarlem. De bebouwing in de dorpenzone sluit aan op de meer stedelijke bebouwing van Heemstede.

2.2 Functionele structuur

In Aerdenhout staan circa 1500 woningen, voor een groot deel bestaande uit villa's op ruime percelen. Er zijn ook enkele meer stedelijke gebieden, waarin aaneengesloten bebouwing voorkomt in de vorm van eengezinswoningen en gestapelde woonbebouwing.

Het perceel Boekenroodeweg 3a behoorde oorspronkelijk bij het perceel Zandvoorteweg 68, maar op een later moment is het achterdeel van het perceel afgesplitst. Het bijgebouw staat op het afgesplitste deel van het perceel.

2.3 Verkeersstructuur

Door Aerdenhout loopt een belangrijke provinciale verkeersverbinding (N206) die in zuidelijke richting naar Vogelenzang loopt. Het verlengde van de N206 loopt vanaf de Zandvoorteweg in noordelijke richting verder. De verkeersverbinding tussen de gemeenten Zandvoort en Heemstede (N201) is de belangrijkste in oost – west richting en heeft veel kustverkeer. De overige straten zijn grotendeels 30 km/uur gebieden en hebben een

verkeersluw karakter. Aerdenhout heeft een karakteristieke langgerekte verkeersstructuur die is gekoppeld aan de ligging van de strandwallen. De woonstraten zijn vaak kronkelig en worden alleen door bestemmingsverkeer gebruikt.

Boekenroodeweg 3a is gelegen aan een drukke gebiedsontsluitingsweg (verlengde N206). De verkeersintensiteit ligt op werkdagen tussen de 4500 en 5000 motorvoertuigen per etmaal. De weekenden zijn minder druk.

2.4 Cultuurhistorische Waarde

Het perceel is gelegen in een van de oudste gedeelten van Aerdenhout. Dit gebied heette de Wildernis van Brederode, het jachtgebied van de heren van Brederode, die omstreeks 1200 in het noordelijk deel van Bloemendaal een kasteel hadden laten bouwen. Het jachtgebied was bereikbaar vanaf de zandweg naar Zandvoort, de huidige Zandvoorterweg, dat om het wild niet te laten ontsnappen, met een klaphek was afgesloten. Bij dit klaphek, is in de eerste helft van de 18^e eeuw (mogelijk zelfs 17^e eeuw) bebouwing ontstaan. De herberg de Haringbuys, ook wel Het Claverbladt genoemd, kreeg later een functie als tolhuis op de grens van Heemstede. De villa Bosch en Landzicht, de langhuisboerderij aan de Boekenroodeweg en de daartussen gelegen daglonerswoning maakten deel uit van een ensemble dat omstreeks 1900 in eigendom kwam van de familie Van Randwijck – Taets van Amerongen.

Ten zuiden van het plangebied, ongeveer ter plaatse van de schoollocaties heeft de voormalige hofstede Mariënhoeve gestaan.

Al met al heeft het gebied een grote cultuurhistorische waarde, vanwege de situering bij de kruising van een van de oudste noord-zuid en west-oost verbindingen in Zuid-Kennemerland.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid voor ruimtelijke ordening is vastgelegd in de AMvB Ruimte (2010). In de AMvB Ruimte zijn algemene regels ten aanzien van nationale ruimtelijke belangen opgenomen, die via het stellen van regels aan de inhoud van bestemmingsplannen beschermd moeten worden.

In de AMvB Ruimte zijn ter plaatse van de locatie Boekenroodeweg 3a geen nationale ruimtelijke belangen beschermd. Het rijksbeleid voor ruimtelijke ordening vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van dit bouwplan.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de structuurvisie Noord-Holland 2040 en de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie Noord Holland 2010. In de structuurvisie wordt de ruimtelijke visie van de provincie uiteengezet. Deze ruimtelijke visie is vertaald in concrete regels die als kader gelden bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en andere planologische besluiten.

Het perceel is onderdeel van het zogenaamde 'bestaande bebouwd gebied' volgens de verordening van de provincie Noord-Holland. Het perceel is geen onderdeel van EHS of Natura 2000-gebied. Vanuit het provinciaal beleid zijn er geen belemmeringen voor het bouwplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Wijze van toetsen

Een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan wordt getoetst aan de Nota ruimtelijke beoordeling 2010. Hierin zijn beleidsregels opgenomen waaraan dergelijke verzoeken worden getoetst. Beleidsregel 1 en 2 hebben betrekking op een inhoudelijke toets van het plan. Beleidsregel 3 en 4 hebben betrekking op de procedure. Beleidsregel 1 en 2 luiden als volgt:

Beleidsregel 1

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

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

Beleidsregel 2

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

3.3.2 Toets beleidsregel 1

Sub 1. Structuurvisie

De structuurvisie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting binnen de gemeente aan. Bloemendaal staat bekend om zijn hoge ruimtelijke kwaliteit. De wens is om die ruimtelijke kwaliteit te behouden en waar mogelijk te versterken. Om die reden is het uitgangspunt dat bij alle ontwikkelingen en veranderingen kritisch gekeken zal moeten worden of er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In de gemeente zijn door historische ontwikkelingen drie zones met specifieke ruimtelijke kenmerken ontstaan: de kust- en duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. Voor elke zone is aangegeven welke kwaliteiten behouden dienen te blijven en welke ontwikkelingen gewenst zijn. Tevens zijn ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd die de karakteristieken verder vorm moeten geven.

Het plan is gelegen in de Dorpenzone. Binnen deze zone kunnen ruimtelijke ontwikkelingen opgevangen worden als dit gepaard gaat met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het realiseren van een woning verzet zich dus niet tegen de structuurvisie, mits een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bereikt kan worden.

Het beleid is erop gericht om ruimtelijke ontwikkelingen op te vangen binnen de dorpenzone, zodat de landgoederenzone en kust- en duinzone groen en open kunnen blijven. Binnen de dorpenzone worden de krimpeffecten opgevangen en is een aantal zoekgebieden voor toekomstige woningbouw aangewezen. Waar mogelijk wordt bekeken of locaties binnen de zone geschikt zijn voor verdichting en herontwikkeling.

De volgende kernkwaliteiten hebben betrekking op de dorpenzone:

Kernkwaliteiten gericht op individuele dorpen:

Aerdenhout staat voor wonen in een hoogwaardige, ruime, groene en rustige omgeving, nabij de duinen en het strand. In Aerdenhout ontbreekt van oudsher een dorpscentrum.” (pagina 24 en 25 Structuurvisie).

– Dorpenzone

Binnen de dorpenzone wordt gezocht naar mogelijke woningbouw- en herontwikkelingslocaties. Deze laatste kunnen gebouwen of terreinen zijn waar de oorspronkelijke functie is verdwenen, maar waar wel al bebouwing aanwezig is. In de buurt van spoorwegstations wordt gezocht naar mogelijkheden voor nieuwe functies. Woningbouw rond stations mag een hogere dichtheid bevatten dan woningbouwlocaties verder weg van stations. Ook zijn er plekken waar een ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan plaatsvinden. Dit kan door het toevoegen van extra groen, het opknappen van de publieke ruimte of het stellen van kaders waarbinnen interessante architectonische ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Woningbouwplannen moeten voldoen aan de voorwaarden die zijn gesteld in de woonvisie die momenteel wordt ontwikkeld door de gemeente. (pagina 40 Structuurvisie).

De locatie Boekenroodeweg 3A is niet als zoeklocatie voor woningbouw benoemd en staat tevens niet op het overzicht 'structuurvisieprojecten'. Uit de structuurvisie (zie bijvoorbeeld p. 59) volgt echter dat deze zoeklocaties zijn bedoeld om een bijdrage te leveren aan de realisatie van een bouwopgave van 10.000 woningen binnen de regio Zuid-Kennemerland,

zoals destijds opgenomen in het Streekplan Noord-Holland. De aangevraagde vergunning betreft een individuele kavel met daarop één woning en staat hier geheel los van.

Voor het betreffende perceel heeft er een zorgvuldige inpassing plaatsgevonden van het bouwvlak en de bouwhoogte waarbinnen de woning gerealiseerd zal worden. Daarmee is een kader gesteld waarbinnen een interessante architectonische ontwikkeling kan plaatsvinden.

Onder beleidsregel 2 zal worden aangetoond dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dat wordt toegelicht aan de hand van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Geconcludeerd wordt dat een woning en tuin volgens het aangegeven kader de ruimtelijke kwaliteit zullen verbeteren ten opzichte van het weinig waardevolle groen dat nu op het perceel aanwezig is. De aanwezigheid van groen heeft niet per definitie een hogere ruimtelijke kwaliteit dan een woning met tuin.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de locatie Boekenroodeweg 3A aangemerkt kan worden als een locatie waar bouwactiviteiten ontwikkeld kunnen worden. Het bouwen van een woning op dit perceel wordt aangemerkt als een gewenste ruimtelijke ontwikkeling en voldoet daarmee aan beleidsregel 1.

Sub 2. Nota Bijgebouwenregeling 2010

De Nota Bijgebouwenregeling is voor dit bouwplan verwerkt voor wat betreft de situering van de woning. Op grond van de Bijgebouwenregeling zou een oppervlakte van 60 m² bijgebouwen mogelijk zijn. Aangezien het bestaande bijgebouw een oppervlakte had van 76 m², is deze oppervlakte weer opgenomen in de bestemming Wonen buiten bouwvlak, zoals is te zien in bijlage 3, invulling van het projectgebied.

3.3.3 Toets beleidsregel 2

In de Nota Ruimtelijke beoordeling is een handreiking opgenomen over het begrip ruimtelijke kwaliteit. Daarin is over het begrip ruimtelijke kwaliteit het volgende opgenomen.

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

Als voor dit plan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde nader bekeken worden, dan blijkt het volgende.

Gebruikswaarde

Het perceel is ooit onderdeel geweest van een perceel aan de Zandvoortterweg maar is nu een zelfstandig perceel zonder (woon)bestemming. Omdat momenteel een hoofdfunctie ontbreekt, het bijgebouw hoort bijvoorbeeld niet bij een woning of maatschappelijk voorziening, is het gebruik van de bestaande bebouwing en het perceel onduidelijk. Als

de bebouwing onderdeel is van een woonperceel, is uiteraard de functionaliteit van het hele perceel helder, waardoor de gebruikskwaliteit toeneemt.

Belevingswaarde

De belevingswaarde is een belangrijk maar subjectief onderdeel van ruimtelijke kwaliteit. Op het moment dat een ontwikkeling aansluit op de aanwezige context, is over het algemeen een positieve belevingswaarde te verwachten. Het perceel is qua omvang, vorm en directe ligging aan de Boekenroodeweg in alle opzichten zeer geschikt als woonperceel. Niets maakt dat er sprake zou zijn van een gekunstelde situatie. Daarnaast kan met de ontwikkeling van het perceel tot een volwaardig woonperceel de representatieve hoogwaardige woonomgeving van Aerdenhout worden versterkt zonder dat daarmee het groene karakter verloren gaat. De verhouding bebouwing-groen sluit goed aan op de omliggende kavels in de dorpenzone (oostkant Boekenroodeweg en zuidkant Zonnebloemlaan). In tegenstelling tot een bosje zonder duidelijke functie, zal het groen van een woonperceel beter onderhouden zijn waardoor de belevingswaarde toeneemt. Uiteraard is een passende materialisatie en inrichting van de tuin, behoud van het landschappelijke karakter en een hoogwaardige architectuur van invloed op de belevingswaarde.

Toekomstwaarde

De ontwikkeling tot een woonperceel waarbij de meest actuele kwaliteitseisen van kracht zullen zijn, levert een toekomstbestendige situatie op. De woning op een ruim kavel en in een gewilde woonomgeving, zal door de tijd heen waarde houden. Dit in tegenstelling tot een perceel met een onduidelijke functie, niet behorend bij een aangrenzend (woon)perceel, waarvan het onduidelijk is hoe en door wie het onderhouden en gebruikt zal worden.

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Vervolgens heeft een verdere afweging over de ruimtelijke kwaliteit plaatsgevonden in hoofdstuk 4.

4 Ruimtelijke onderbouwing

4.1 Uitgangspunten van het bouwplan

Het plan gaat uit van sloop van het bestaande tuinhuis en de bouw van een nieuwe woning met aangebouwd bijgebouw. De hoofdmassa van de woning bedraagt 108 m². Het aangebouwde bijgebouw heeft een oppervlakte van 76 m².

Locatiekeuze van het bouwvlak

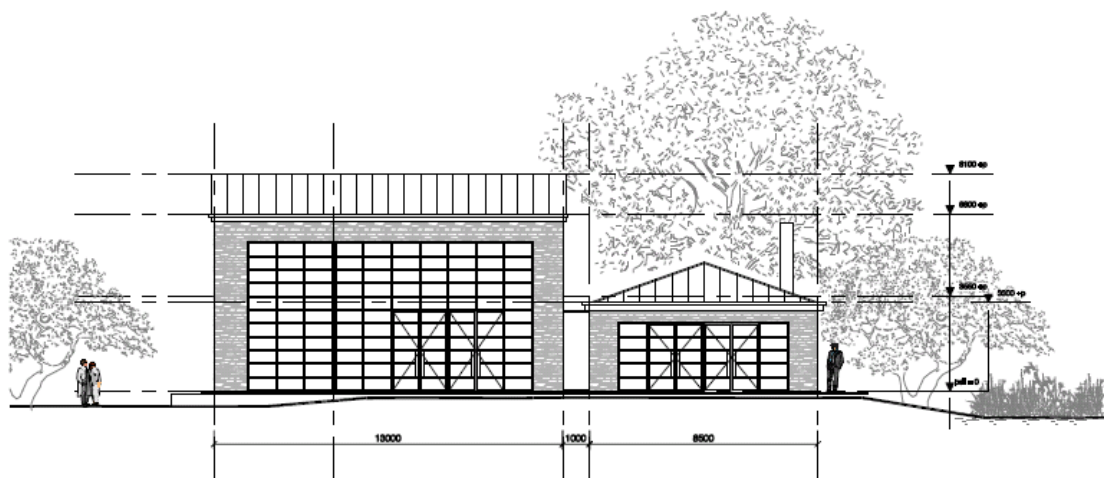
De hoofdbebouwing staat met de voorgevel ca. 18 meter vanaf de Boekenroodeweg. Dit is aanzienlijk meer dan de naastgelegen school, maar sluit wel goed aan op de villa's in de directe omgeving en ondersteunt het afwisselende beeld van verspringende rooilijnen, wat kenmerkend is voor dit deel van Aerdenhout. Er blijft een ruime groenstrook aanwezig vóór de woning maar ook een duidelijke (zicht)relatie met de weg. Door het langwerpige bouwvlak met daarachter het bijgebouw, is ook veel ruimte voor groen aan de zijkanen van het perceel.

De gekozen locatie voor het hoofdgebouw heeft de voorkeur ten opzichte van een hoofdgebouw ter plaatse van de huidige bebouwing, zoals ook is gesteld in de brief d.d. 6 oktober 2011 aan de aanvrager. Het bestemmen van het huidige tuinhuis als hoofdgebouw zou met zich meebrengen dat, overeenkomstig de systematiek, de bijgebouwen aan de achterkant van het perceel zouden komen. Dit zou vervolgens met zich meebrengen dat deze bebouwing dicht langs de groenstrook aan het weilandje van de Teding van Berkhoutlaan zou komen, hetgeen zeker niet gewenst is. Bovendien zou er geen duidelijk (zicht)relatie met de Boekenroodeweg meer zijn, en veel verharding nodig zijn om de woning te bereiken. Om die reden wordt de woning meer naar de weg gesitueerd.

Uitwerking

Het plan gaat uit van een eenvoudige langwerpige hoofdvorm met een kap haaks op de weg. Hierdoor blijft, zoals gezegd, aan weerszijden van het bouwvlak voldoende ruimte voor groen. De woning richt zich met een kopgevel op een vanzelfsprekende wijze richting de weg. Het bouwvlak van 108 m² voor het hoofdgebouw heeft een goede verhouding bebouwing - tuin tot gevolg. De goot en-kaphoogte (6 en 10 meter) sluit eveneens goed aan op de villabebouwing in de omgeving. Uiteraard vraagt deze omgeving om een zorgvuldige en hoogwaardige uitwerking van het plan, ook al valt het plan onder het reguliere welstandsgebied.

In dit bestemmingsplan is het ruimtelijk beleid uit de Nota Bijgebouwenregeling verwerkt voor wat betreft de situering van de bestemming Wonen en de bijgebouwen. Op grond van de Bijgebouwenregeling zou een oppervlakte van 60 m² bijgebouwen mogelijk zijn. Aangezien het bestaande bijgebouw echter een oppervlakte had van 76 m², is deze oppervlakte weer opgenomen.



Zijaanzicht nieuwe woning en aangebouwd bijgebouw

4.2 Ontsluiting en parkeren

Het bouwplan heeft geen effecten op de verkeers-en parkeersituatie ter plaatse. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Een veilige uitwegconstructie zal onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning moeten zijn.

Het parkeren bij de nieuw te bouwen woning moet op eigen terrein worden opgelost. De openbare weg biedt ter plaatse van perceel 3a geen mogelijkheid om te parkeren. Enige tientallen meters in zuidelijke richting, bij perceel nr. 5 (Montessoricollege), ligt een parkeerstrook maar die is bedoeld voor de school. Er zal dus een veilige uitrit moeten worden geprojecteerd en vergund (aanvraag omgevingsvergunning uitweg). Hierbij gelden de volgende bijzondere aandachtspunten:

- Ter hoogte van 3a is aan de oostzijde van de Boekenroodeweg (de zijde van het plangebied) een bushalte aanwezig. Deze bushalte dient specifiek voor scholierenvervoer. De uitweg zal zodanig moeten worden ingepast, dat deze bushalte zijn functie kan behouden. Combinatie met de bestaande doorsnijding van de bushalte ter hoogte van nr. 3 heeft de voorkeur boven een tweede doorsnijding bij 3a. Dit zal in het kader van de omgevingsvergunning uitweg verder worden onderzocht.
- Om de verkeersveiligheid op de Boekenroodeweg te waarborgen, dient extra aandacht te worden geschonken aan de inpassing/situering van de uitweg (i.v.m. voldoende uitzicht naar de Boekenroodeweg) en aan evt. te plaatsen hekwerk/poort/beplanting naast de uitweg. Ook dit zal in het kader van de omgevingsvergunning uitweg verder worden onderzocht.

4.3 Groen en landschap

Bomen en landschap

De locatie van de woning zal mede afhankelijk zijn van de exacte inmeting van de bomen. Team Groen kan instemmen met de kapaanvraag voor een groep eiken aan zuidwestzijde van de nieuw te realiseren woning, met herplant. Team Groen heeft geen

bezwaar tegen de kap van enkele esdoorns aan de noordkant van het perceel en een taxus aan de westzijde, ten behoeve van het bouwvlak.

De nieuwe woning moet goed aansluiten op het aanwezige reliëf. Voor de bepaling van het peil van de woning zal een exacte inmeting van het terrein noodzakelijk zijn. De groenbuffer aan de oostzijde (weilandkant) dient ten alle tijden behouden te blijven en dient te bestaan uit opgaande bomen met struiken. Deze groenstrook sluit aan op de groenstrook van het aan de noordzijde gelegen perceel.

Natuurwaarden

Het perceel ligt niet in de EHS of het Natura-2000 gebied. Ten behoeve van het wijzigingsplan is het desalniettemin raadzaam geacht een Quick scan Flora en Fauna uit te laten voeren. Deze Quick scan is uitgevoerd. De resultaten worden beschreven in paragraaf 5.3.

5 Randvoorwaarden

5.1 Milieukwaliteitseisen

Luchtkwaliteit

In 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Op de beoordeling van luchtkwaliteit is niet alleen de Wet milieubeheer van toepassing, maar ook het Besluit niet in betekende mate bijdragen en drie regelingen (Regeling niet in betekende mate bijdragen (NIBM), de Regeling beoordeling luchtkwaliteit en de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007).

Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekende mate' van invloed is op de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn handvatten aangereikt om te bepalen of een project niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Het begrip "niet in betekende mate" is gedefinieerd als een bijdrage die maximaal 3 % bedraagt van de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof. De mate van schaalgrootte waaronder niet hoeft te worden getoetst (de vertaling van bovengenoemde 3% norm naar concrete bouwprojecten), bedraagt 1500 woningen bij één ontsluitingsweg. Voor het ontwikkelen van kantoorlocaties geldt een schaalgrootte van 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij één ontsluitingsweg. De Regeling NIBM benoemt tevens categorieën van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Als een project in één van deze categorieën valt of voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (1500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. De begrippen goede ruimtelijke ordening en blootstelling van kwetsbare groepen blijven van belang.

Situaties waar de luchtkwaliteitsnormen worden overschreden zullen integraal worden aangepakt met maatregelpakketten voor probleemgebieden. Er worden op drie bestuurslagen maatregelen genomen, namelijk door het rijk, provincie en gemeenten (Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, NSL).

Samenvattend vormt de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Luchtkwaliteitsnormen

De luchtkwaliteitsnormen zijn opgenomen in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. De volgende grenswaarden (jaargemiddeld) zijn opgenomen:

- Zwavel (SO₂): 125 micro g/m³
- Stikstofdioxide: 40 micro g/m³
- Fijn stof (PM 10): 40 micro g/m³
- Koolstofmonoxide: 8 uurgemiddelde 6 micro g/m³

- Benzeen: 10 micro g/m³
- Lood: 0,5 micro g/m³

In de praktijk zijn alleen de normen voor stikstofdioxide en fijn stof van belang

Het project omvat één woning. Dit is veel minder dan het hierboven genoemde 'in betekenende mate' criterium van 1500 woningen. Bovendien blijkt uit de Monitoringstool (www.nsl-monitoringstool.nl) dat in de omgeving van het bouwplan geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen optreden. De conclusie is dat de luchtkwaliteit geen knelpunt vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er geluidszones rond wegen, spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een geluidszone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

Als de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe geluidsgevoelige bestemming de voorkeursgrenswaarde van een geluidbron overschrijdt, moet gelijktijdig met de planprocedure een hogere waarde procedure in het kader van de Wet geluidhinder worden gevoerd. Een hogere waarde voor de geluidsbelasting kan, onder voorwaarden, worden vastgesteld tot de maximale ontheffingswaarde voor de betreffende geluidbron.

Met de te verlenen omgevingsvergunning wordt een nieuwe woning met twee bouwlagen mogelijk gemaakt.

Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen volgens de Wet geluidhinder.

De te realiseren woning ligt niet binnen de geluidszone vanwege een spoorlijn, een in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein en wettelijke zones in verband met de luchthaven Schiphol.

Wegverkeerslawaai

De nieuwe woning ligt binnen de geluidszones van de Boekenroodeweg en de Zandvoorteweg.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB. Bij een hogere geluidsbelasting is het in een binnenstedelijke situatie mogelijk tot en met 63 dB een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder vast te stellen.

De geluidsbelasting vanwege de Boekenroodeweg bedraagt op de gevel van de nieuwe woning 53 dB.

Vanwege de Zandvoortse laan wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de nieuwe woning niet overschreden.

Maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege de weg op de gevels van de nieuwe geluidsgevoelige bestemming zijn onvoldoende doeltreffend of stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Om de hogere waarde voor de geluidsbelasting vanwege de Boekenroodeweg vast te stellen wordt gelijktijdig met de procedure voor dit bestemmingsplan een hogere waarden procedure in het kader van de Wet geluidhinder gevoerd.

Bodemkwaliteit

Ter plaatse van het perceel Boekenroodeweg 3a is in het verleden een melkfabriek (melkerij met olietel) aanwezig geweest. In het kader van het verkrijgen van het landsdekkend beeld is deze locatie in 2004 meegenomen in een oriënterend onderzoek dat is uitgevoerd door CSO. In het geval van de locatie Boekenroodeweg 3 heeft dit onderzoek zich beperkt tot archiefonderzoek. Door een te lage urgentiescore (NSX score was lager dan 100) viel de locatie verder af voor het uitvoeren van bodemonderzoek. Bovendien was er onduidelijkheid over de exacte ligging van de olietel waardoor doelgericht onderzoek niet mogelijk was.

In 2007 is de bodemkwaliteitskaart voor de gemeente Bloemendaal vastgesteld. In de bodemkwaliteitskaart zijn voor de boven- en ondergrond de zones met naar verwachting vergelijkbare bodemkwaliteit aangegeven. Deze verwachting was gebaseerd op de gemiddelde uitkomsten van bodemonderzoeken in deze zones. De planlocatie bevindt zich in bodemkwaliteitszone 'W1'. De verwachte gemiddelde (diffuse) bodemkwaliteit voor onverdachte locaties in zone W1 is:

Zone Zandgebieden	Zonekwaliteit	Bepalende stoffen
Bovengrond	Licht verontreinigd	Koper, kwik, lood, zink en PAK
Ondergrond	Schoon MVR	PAK

De geldigheidsduur van de BKK is in september 2012 verlopen, maar de BKK geeft nog wel een goede indicatie van de te verwachten bodemkwaliteit voor onverdachte locaties. Op grond van de bodemkwaliteitskaart dient rekening te worden gehouden met lichte verontreiniging in de bovengrond.

De bodemkwaliteit vormt dus waarschijnlijk geen belemmering voor de bouw van de nieuwe woning, maar de aanwezigheid van de melkerij in het verleden vormt een onzekerheid. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt in het kader van de ruimtelijke procedure niet nodig geacht. Wel dient in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning voor de bouw van de woning een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform de NEN-5740.

Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (c-rnvgv inclusief het basisnet) en het beleid met betrekking tot buisleiding is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen afzienbare tijd zal het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) in werking treden. Dit besluit vervangt eerdergenoemde circulaire.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Nagegaan moet worden of op het gebied van externe veiligheid belemmeringen of beperkingen worden ondervonden voor het te nemen omgevingsbesluit. Hierbij dient te worden getoetst aan bronnen die een extern veiligheidsrisico in kunnen houden. Het gaat daarbij om de volgende risicobronnen:

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

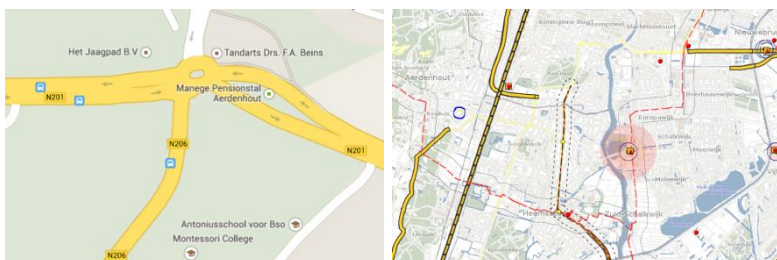
Situatie

De beoogde functiewijziging op de locatie Boekenroodeweg 3 in Aerdenhout is gelegen in bestemmingsplan Aerdenhout. De personendichtheid in het gebied is laag.

De planlocatie ligt binnen de 200 meter van zowel de N201 als de N206. Mogelijk gaat er over deze wegen vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op grond van het aantal en de aard van de inrichtingen dat in de nabijheid van de planlocatie aanwezig is, mag worden aangenomen dat het aantal voertuigen dat gevaarlijke stoffen vervoert (met LPG/propaan – cat. GF3 als maatgevende stof) per jaar lager is dan de drempelwaarde, als vermeld in de bijlage bij de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART, november 2011).

Beide wegen hebben geen 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risico. Het groepsrisico zal niet significant toenemen als gevolg van de toevoeging van 1 woning (2,4 personen).



Uit bovenstaande figuur rechts – een uitsnede van de professionele risicokaart Noord Holland – blijkt dat er geen andere EV- relevante risicobronnen invloed hebben op de

planlocatie. De afstand tot de hogedruk aardgastransportleiding W-532-02 is meer dan 500 meter.

Conclusie

De locatie Boekenroodeweg 3a in Aerdenhout is niet gelegen binnen de risicocontour van het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering en/of beperking.

Er is een toename van 2,4 personen als gevolg van het bouwen van de woning. Het plangebied is gelegen binnen de 200 meter zone van de N201 en N206. Er is sprake van een toename van minder dan 10% van de dichtheid van het al aanwezige aantal personen in het invloedsgebied. Hierdoor neemt het groepsrisico niet significant toe. Het groepsrisico vormt derhalve geen belemmering.

Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ontwikkeling streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Het is helder dat duurzame ruimtelijke kwaliteit mede richting en inhoud geeft aan het criterium "een goede ruimtelijke ordening". Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009), het zogenaamde 'groene boekje', een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden. Het Groene Boekje geeft adviesafstanden (zie tabel) die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening.

Gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een sterke tot matige functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Rustige woonwijk

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaarbare milieubelasting is een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In de directe omgeving van het plangebied ligt een school. Een school is in het kader van de milieuzonering zowel een gevoelige als een milieubelastende activiteit. De richtafstand aan te houden tussen een school en woningen is 30 meter uitgaande van een rustige woonwijk.

In de praktijk zal binnen een activiteit een variatie in milieubelasting voorkomen. Dit betekent dat de feitelijke milieubelasting van concrete activiteiten in de praktijk relevant kan afwijken van de gehanteerde uitgangspunten. Zowel een hogere als een lagere feitelijke milieubelasting heeft gevolgen voor de te hanteren richtafstanden. Grondslag voor de uit te voeren toetsing is het belang van een "goede ruimtelijke ordening". Gezien het kleinschalige karakter van de school en de ligging van de woning aan een hoofdontsluitingsweg kan er volstaan worden met de richtafstand voor gemengd gebied. Deze afstand is 10 meter. Aan deze afstand kan worden voldaan. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

5.2 Watertoets

5.2.1 Inleiding

De watertoets is een procesinstrument om te waarborgen dat in ruimtelijke plannen voldoende rekening wordt gehouden met water. De watertoets bestaat uit het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Doel

De watertoets heeft tot doel om tot een goed functionerend en beheersbaar ontwerp van de waterhuishouding en de riolering te komen dat aansluit op het geldende beleid van het rijk, de provincie, het waterschap en van de gemeente zelf. Hiertoe worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp vroegtijdig in het ruimtelijk planproces uitgewerkt en kunnen eventuele kansen of knelpunten in dit stadium worden gesignaleerd.

Om dit te bereiken, dienen de volgende drie deelvragen te worden beantwoord:

1. Wat zijn de kenmerken van het huidige watersysteem en welke mogelijkheden bestaan er voor de toekomstige inrichting van het gebied?
2. Welke uitgangspunten/eisen worden er vanuit het beleid aan de toekomstige inrichting van de waterhuishouding en riolering gesteld?

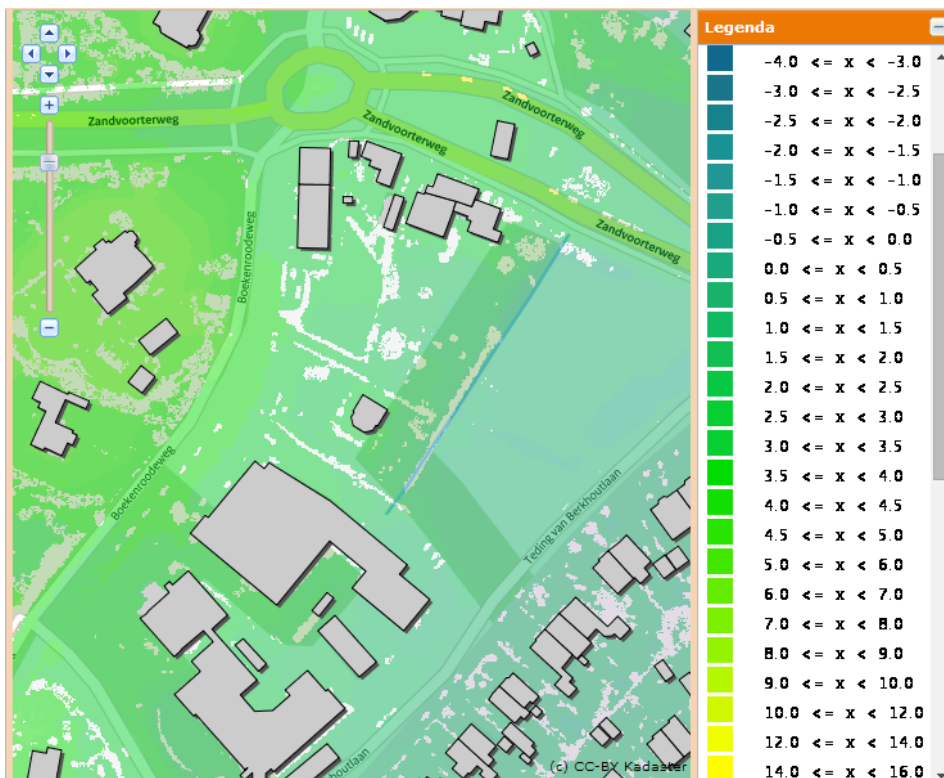
- Wat is het effect van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem en moeten er negatieve effecten worden gecompenseerd?

5.2.2 Situatie

5.2.2.1 Bodemopbouw

Maaiveldhoogte

De maaiveldhoogte loopt af vanaf de Boekenroodeweg +3,75 m NAP tot aan -1,75 m NAP achter op het terrein.



[bron: PDOK]

Bodemopbouw

De bodemopbouw is bepaald aan de hand van Regis en Dinoloket, de bodeminformatie van TNO.

Boring B25C0247 (Dinoloket) ter hoogte van de Montessorischool aan de Boekenroodeweg (X=101.296, Y=486.057) geeft aan dat de bodem over de eerste 1,90 m bestaat uit zand, gevolgd door een scheidende slecht doorlatende laag van 0,35 m veen en 1,00 m zandig veen. Hieronder is een zandpakket aanwezig van 6,50 m, gevolgd door een laag klei van 2,25 m, gevolgd door een laag zwak kleilig zand van 2,60 m. Hieronder bevindt zich een dik zandpakket.

5.2.2.2. Geohydrologie

Grondwaterstromen

De regionale grondwaterstroming is in de zomer- als winterperiode oostelijk gericht. Het grondwater stroomt vanuit het duingebied naar de dieper gelegen polders ten oosten van Haarlem. Lokaal wordt het stromingspatroon beïnvloed door de drainerende werking van waterlopen.

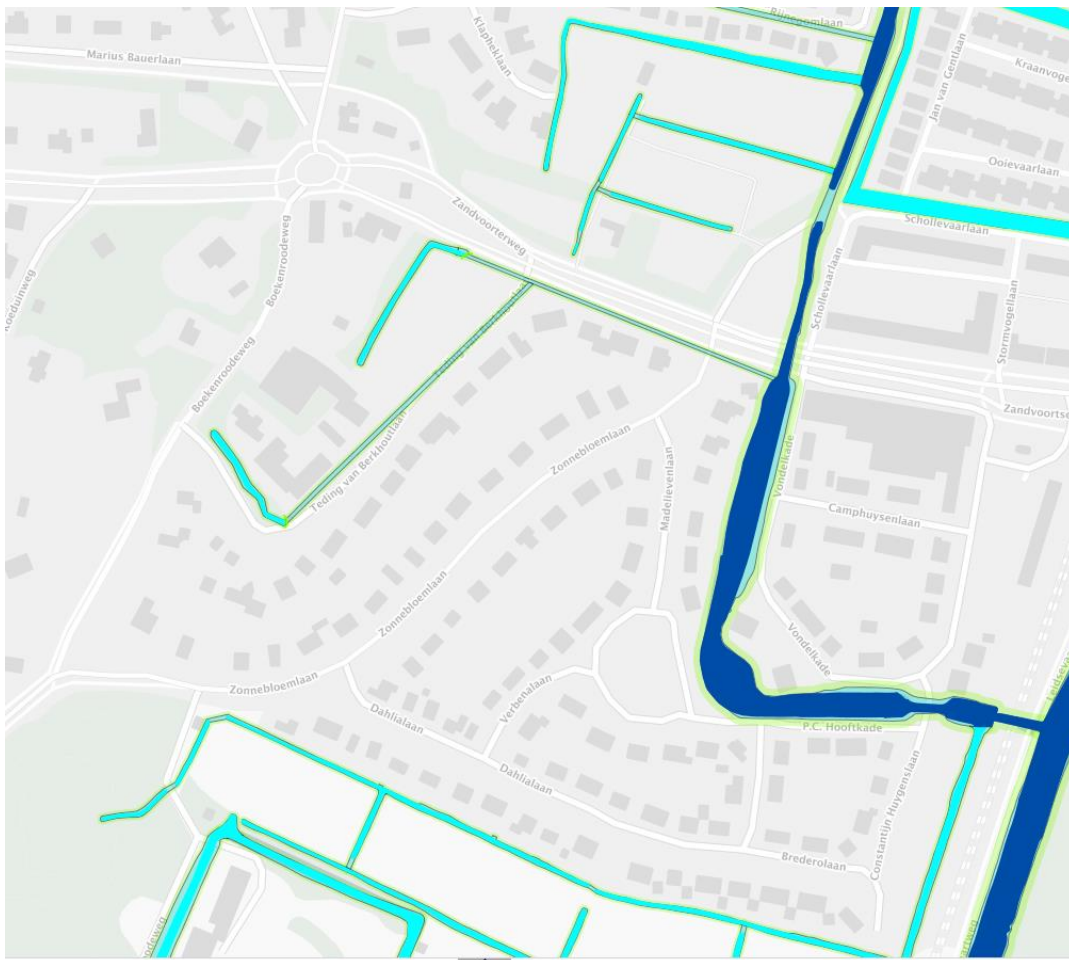
Ontwaterings situatie

Het freatische grondwater varieert tussen NAP + 1,00 en - 0,01 m [bron peilbuis 322 en 315 periode 2001 – 2013]. De locatie waar de woning wordt gerealiseerd heeft hiermee **voldoende** ontwateringsdiepte voor bebouwing (> maaiveld – 0,70 m).

5.2.2.3. Waterhuishouding

Oppervlaktewater

De locatie grenst aan het watersysteem van de Teding van Berkhoutlaan. De watergang achter het perceel heeft een gestuwd peil van ongeveer NAP + 0,00 m. Deze watergang staat via een stuwconstructie in verbinding met het boezemsysteem met een vast peil van NAP – 0,64 m.



[bron legger Rijnland]

Kwel / infiltratie

De grondwaterstand varieert tussen NAP + 1,00 en - 0,01 m. Het gebied grenst aan het watersysteem met een peil van NAP + 0,00 m. De grondwaterstand schommelt dus boven het peil van de watergang. De watergang heeft dus een beperkte drainerende werking.

5.2.3. Riolering

Voor de te realiseren woning is in de Boekenroodeweg een gemengd rioolstelsel aanwezig.

5.2.4. Beleid

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft een handreiking watertoetsprocedure opgesteld. Hierin staat een samenvatting van de belangrijkste beleidsregels waarbij de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- ✧ Dempen;
- ✧ Waterberging;
- ✧ Oppervlaktewaterpeil;
- ✧ Nieuwe watergangen;
- ✧ Beschoeiingen;
- ✧ Natuurvriendelijke oevers (NVO);
- ✧ Woonboten;
- ✧ Duikers;
- ✧ Kabels en leidingen;
- ✧ Onderhoud;
- ✧ Overkluizingen;
- ✧ Waterkeringen;
- ✧ Riolering;
- ✧ Duurzaam bouwen.

Twee onderdelen van het beleid zijn voor deze watertoets relevant; te weten waterberging en riolering.

5.2.4.1. Waterberging

Bij aanleg van verhard oppervlak dient minimaal 15% van de toename van het verhard oppervlak als waterberging gecompenseerd te worden in het zelfde peilvak. Bij de 15% regel is het van belang dat het aanleggen van de waterberging gelijke tred houdt met de toename van verhard oppervlak (eerst open water graven en dan pas verhard).

Het waterschap stelt eisen aan het formaat van een nieuwe watergang. Onderstaande tabel geeft de minimale afmetingen voor een nieuwe watergang. Bij de inrichting van het oppervlaktewater moet rekening worden gehouden met een werkstrook van minimaal 2 m voor het onderhoud.

Tabel 1: afmetingen nieuwe watergangen

Parameter	Overige watergangen	Primaire watergangen
Minimale waterdiepte	0,50 m	0,50 m
Aanlegdiepte	0,60 m	1,10 m
Minimaal talud	1:3	1:3
Minimale bodembreedte	0,50 m	0,50 m
Minimale breedte	4,10 m	7,10 m

5.2.4.2. Riolering

In het algemeen geldt ten aanzien van riolering dat afstemming met het Gemeentelijk Rioleringsplan noodzakelijk is.

Bij de inzameling en het transport van afvalwater van nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie alleen huishoudelijk afvalwater ingezameld. Schoon- en vuilwaterstromen worden volledig gescheiden. Al het stedelijk afvalwater wordt gezuiverd.

De gemeente Bloemendaal zet met haar beleid voor niet aankoppelen bij nieuwbouw in op duurzaamheid voor de lange termijn. Bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw wordt hemelwater in principe in het watersysteem gehouden en niet afgevoerd via het riool.

In de praktijk komt dit op het volgende neer:

- ✱ Hemelwater zoveel mogelijk zichtbaar afvoeren;
- ✱ Voorkomen van vervuiling tijdens afstroming van schoon hemelwater door het nemen van bronmaatregelen (duurzaam bouwen, lokale maatregelen);
- ✱ Geen noodoverloop naar de riolering;
- ✱ Bij lozing van hemelwater op oppervlaktewater, anders dan afkomstig van schone daken, een bodem- of bermpassage toepassen om de kans op calamiteiten te verminderen;
- ✱ Gestreefd wordt naar het zoveel mogelijk infiltreren van hemelwater in de bodem. Indien de bodemgesteldheid en/of de grondwaterstand dit niet toelaat, wordt bij voorkeur een gescheiden toegepast waarbij het schone hemelwater wordt geloosd op oppervlaktewater;
- ✱ Indien het technisch/maatschappelijk niet haalbaar is om het hemelwater anders te verwerken dan aan te sluiten op het afvalwatersysteem, dan is het in bepaalde gevallen mogelijk om het hemelwater gescheiden van de DWA aan te bieden op een bestaand gemengd stelsel. Voorwaarde hierbij is dat de hoeveelheid nieuw aangesloten verhard oppervlak gecompenseerd wordt door minimaal deze hoeveelheid oppervlak in hetzelfde bemalingsgebied af te koppelen.

5.2.5. Voorgenomen ontwikkeling

Er vindt een geringe toename van 108 m² van het verhard oppervlak plaats door de aanleg van de nieuwe woning. Het gebied ligt in het zogenaamde blauwe gebied (ontwateringsdiepte kleiner dan 2 meter) binnen afstromingsgebied BLD_IRC_08 van de BRC Bloemendaal. Dit houdt in dat het regenwater lokaal **NIET** geïnfiltreerd kan worden. De ontwikkeling is echter kleiner dan 500 m² waardoor geen watercompensatie wordt verlangd.

5.2.5.1 Waterhuishouding

Oppervlaktewater

In het ontwerp is niet voorzien in de aanleg van waterpartijen. Dit is ook niet nodig omdat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden.

Ontwateringsdiepte

De huidige ontwateringsdiepte is met circa 0,75 m ter plaatse van de geplande bebouwing ontoereikend voor het infiltreren van hemelwater.

5.2.5.2. Riolering

Er is in de Boekenroodeweg een gemengd rioolstelsel aanwezig. Gelet op de hoogte van het maaiveld nabij de nieuwbouw zal **NIET** onder vrij verval kunnen worden geloosd op de gemeentelijke riolering. In de omgevingsvergunning is opgenomen dat de aanlegdiepte en de uitvoering van de riolering in overleg met de sectie Civiele Techniek van de gemeente wordt bepaald.

5.3 Natuurbescherming

Ecologie

Wetgeving voor de bescherming van de natuur richt zich op twee

hoofdthema's, namelijk bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming).

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De provincie is hiervoor het bevoegde gezag. Het afwegingskader van de Natuurbeschermingswet 1998 staat bekend als de Habitattoets. Deze bestaat uit een Voortoets en eventueel een zogeheten "passende beoordeling" als uit een Voortoets blijkt dat er mogelijk significante gevolgen zijn. De belangrijkste aspecten bij de beoordeling van mogelijke invloed op natuurgebieden aan de

orde komen zijn: oppervlakteverlies, verontreiniging, verdroging, geluid, licht, verstoring door mensen, mechanische effecten en versnippering.

Voor bestemmingsplannen, bouwplannen of andere activiteiten, kan het noodzakelijk zijn dat een vergunning ex artikel 19d Natuurbeschermingswet aangevraagd moet worden bij de provincie.

De ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbindingzones en weidevogelleefgebieden zijn planologisch beschermd. Dat betekent dat ze in principe niet mogen worden aangetast door de ontwikkeling van bijvoorbeeld woningen, infrastructuur of andere ingrepen. Gebeurt dit toch, dan moeten de negatieve effecten worden tegengegaan of gecompenseerd worden.

Soortbescherming

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en fauna wet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. De wet maakt een onderscheid tussen licht (tabel 1), middelzwaar (tabel 2) en zwaar beschermde soorten (tabel 3). Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, licht beschermde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet.

Als er negatieve effecten optreden op beschermde soorten (met name tabel 2 en 3 soorten) dient een ontheffing volgens art. 75 van de flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het ministerie van economische zaken. Voor de zwaar beschermde tabel 3 soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (groot maatschappelijk belang, in sommige gevallen ook ruimtelijke inrichting en ontwikkeling)
- er geen alternatief is
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle wilde planten en dieren, beschermd of niet.

Onderzoek

De omgevingsvergunningaanvraag betreft de sloop van een bestaand gebouw, de bouw van een woning en kap van bomen in een groene omgeving met mogelijk vrij hoge natuurwaarden. Om deze reden is een ecologisch onderzoek (quick scan) uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunaweg. Het Natura 2000 gebied Kennemerland-Zuid is op ruim 1000 meter afstand van het plangebied gesitueerd. Er worden geen effecten op dit gebied verwacht.

Uit de Quick Scan kwamen de volgende conclusies en aanbevelingen:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren
- Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën en (kleine) zoogdieren (behalve vleermuizen!) alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn;
- Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.
- In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat de te kappen bomen in het plangebied slechts een zeer klein deel uitmaken van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijn hanteren:

- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

5.4 Archeologie

Een strook van ca. 12 meter langs de weg heeft dubbelbestemming Waarde-archeologie 3 (hoge verwachting), het overige deel van het perceel is aangeduid met de dubbelbestemming Waarde-archeologie 4 (middelhoog tot hoge verwachting).

Dit betekent een verbod op het, zonder vergunning, uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm aan de voorzijde van het perceel en 50 centimeter op de rest van het perceel, zulks indien de oppervlakte 250 m² of meer bedraagt. Het bouwvlak voor de woning bedraagt 108 m² en het bijgebouw 76 m². De oppervlakte bedraagt dus minder dan 250 m². Dat betekent dat er geen rapport overlegd hoeft te worden waarin de archeologische waarden van de gronden worden onderzocht.

5.5 Cultuurhistorie

Hoewel het perceel grote cultuurhistorische waarde heeft, is er geen bescherming in de zin van de Monumentenwet of het bestemmingsplan. Ter plaatse lijkt de school het historische perceel af te sluiten. Het bouwplan is in de nabijheid van deze grens geprojecteerd en heeft zodoende een maximale maat ten opzichte van de monumentale bebouwing. Het huidige bijgebouw voegt zich natuurlijk in het landschap en dat zal met

het nieuwbouwplan ook zo zijn. Vooral de aanwezige bomen en struiken verzachten de beleving van bebouwd volume. Wel lijkt de opnamecapaciteit van het gebied bereikt. Toename van bijgebouwen maakt het perceel minder leesbaar. Wanneer bij de terreininrichting de cultuurhistorische waarde van het gebied als uitgangspunt wordt genomen, kan de historie meer worden ervaren. Er is een gunstige positionering op het perceel van de nieuw te bouwen woning ten opzichte van de overige bebouwing, de groenbuffer en het open weiland. Door de richting van het gebouw wordt het volume als bescheiden ervaren. Gelet op de bovengenoemde overwegingen is het bouwplan vanuit de aanwezige cultuurhistorische waarden aanvaardbaar. Om bovenstaande reden is gekozen voor een strak bouwvlak voor de woning en het bijgebouw. Hiermee wordt de positionering van de woning en het bijgebouw op het perceel vastgelegd.

5.6 Duurzaam bouwen

Gemeentelijk beleid

In de vastgestelde duurzaamheidsvisie van de gemeente Bloemendaal is de ambitie opgenomen: "alle nieuwbouw klimaatneutraal bouwen".

Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk 2007-2011

Het Rijk en de gemeenten hebben een klimaatakkoord ondertekend. Hierin staan de volgende afspraken over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie: reductie van de uitstoot van broeikasgassen van 30% in 2020 ten opzichte van 1990, een energie-besparingspercentage van 2% energiebesparing per jaar en een aandeel van 20% duurzame energie in 2020. Het kabinet Rutte hanteert een aandeel van 14% duurzame energie in 2020. De ambitie is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is en dat het energieverbruik van woningen en gebouwen in 2020 met meer dan 50% is verlaagd. Om resultaten te boeken en innovatie te stimuleren is de energieprestatie coëfficiënt voor nieuwe woningen in 2011 aangescherpt naar 0,6 en wordt deze in 2015 aangescherpt naar 0,4.

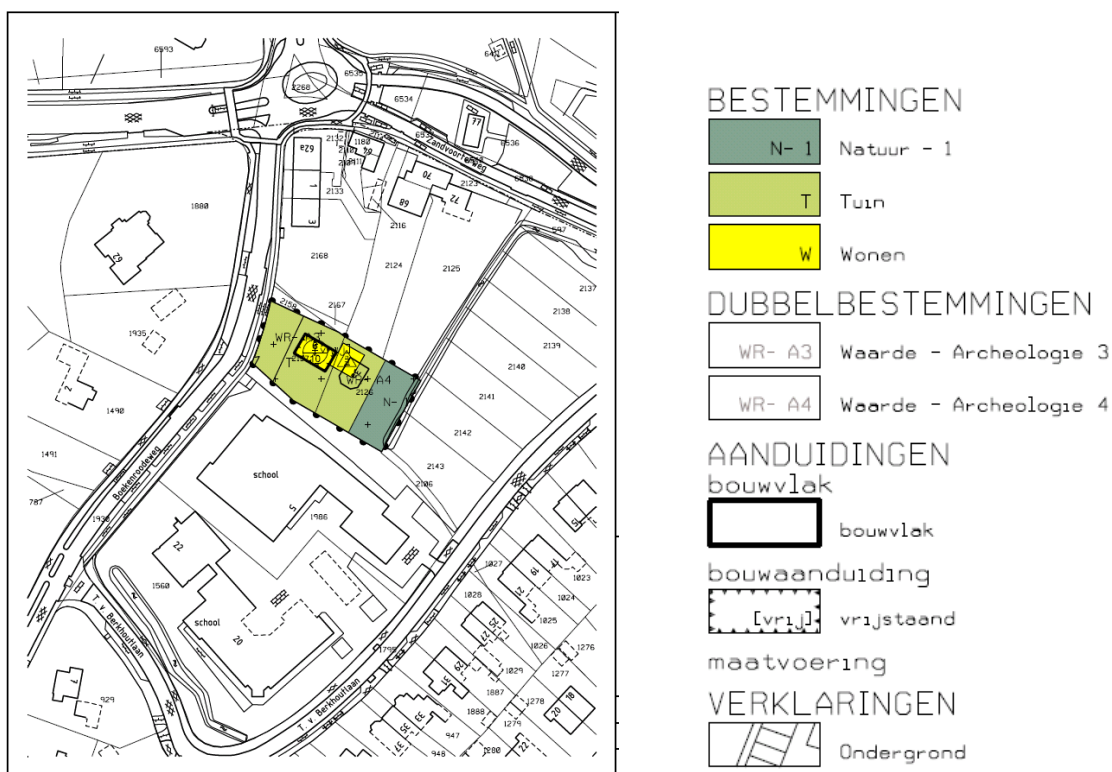
GPR Gebouw

Ter ondersteuning en om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stelt de Milieudienst IJmond en de gemeente Bloemendaal GPR Gebouw gratis ter beschikking. GPR Gebouw is een instrument waarmee prestaties gemeten kunnen worden, compleet met rapportcijfers van 1 tot 10. Dit instrument kijkt naar 5-6 aspecten, met de nadruk op energie. De GPR-lijst kan online ingevuld worden. De ambitie van de gemeente Bloemendaal is een 8 voor de onderdelen energie en gezondheid en gemiddeld een 7,5 voor de onderdelen milieu, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De score is afgestemd op het woningtype. Het uitgangspunt is een rij/hoekwoning; voor vrijstaande woningen wordt de score 0,5 punt lager gesteld. Dit vooruitlopend op de verscherping van de wetgeving in 2015 en naar klimaatneutraal bouwen in 2020

6. Planbeschrijving

6.1 Plankaart

Voor de locatie waar de woning is gesitueerd geldt nog steeds bestemmingsplan Koeduin 1990. De regels van dit bestemmingsplan zijn verouderd en niet meer bruikbaar voor dit plan. Dit geldt ook voor de plankaart, die de koppeling vormt tussen de bestemming en de regels die voor de bestemming gelden. Voor de locatie waarop het bouwplan is gesitueerd is de volgende plankaart van toepassing met daarin opgenomen de bestemming Natuur-1, Tuin, Wonen, Waarde – Archeologie 3 en 4. Ook is het bouwvlak van de woning hierop aangegeven.



6.2 Planregels

In bijlage 2 zijn de regels opgenomen die gelden voor deze locatie. Dit zijn de toepasselijke regels die voor dit gebied gelden; die zijn afgeleid van het bestemmingsplan Aerdenhout 2012.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Financiële haalbaarheid

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, plankosten en planschadeclaims, deze te verhalen op de initiatiefnemer. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met de initiatiefnemer. Als er met een initiatiefnemer geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Met de aanvrager is een overeenkomst afgesloten waarin de betaling van de leges en verhaal van tegemoetkoming in planschade is geregeld.

7.2 Zienswijzeprocedure

Op grond van artikel 3.10 van de Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. De ontwerpomgevingsvergunning wordt met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan een zienswijze naar voren brengen.

7.3 Zienswijze

Er is een zienswijze ingediend die niet leidt tot het weigeren van de gevraagde omgevingsvergunning. De nota van beantwoording is als bijlage bijgevoegd bij deze toelichting.

Bijlage 1

Quick Scan Flora- en faunawet
Corsanummer 2014059317

Bijlage 2

Regels
Corsanummer 2014012947

Bijlage 3

Gebiedsgericht besluit
Corsanummer 2015041474

Bijlage 4

Invulling van het projectgebied
Corsanummer 2014061544

Bijlage 5

Planschadeverhaalsovereenkomst
Corsanummer 2014063654

Bijlage 6

Nota van beantwoording
Corsanummer 2015052636