

Bennebroekerlaan 3-5

Bennebroek



Ruimtelijke Onderbouwing

*Herontwikkeling locatie voormalig
gemeentehuis en bibliotheek tot woongebied*



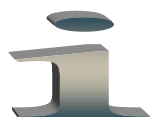
Projectnaam Bennebroekerlaan 3-5 Bennebroek
Kenmerk IOM.2015.01.JI

Initiatiefnemer Tegro Ontwikkeling BV
Postadres Postbus 82
 1930 AB EGMOND AAN ZEE

Status V-04

Aantal pagina's 46
Datum 14 juni 2015

Auteur drs. J.W.T.M. (Jos) Imming



IMMING OMGEVINGSMANAGEMENT

adviesbureau voor ruimtelijke ordening en planologie

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	2
1.1	Voorgenomen herontwikkeling Bennebroekerlaan 3-5	2
1.2	Voorliggende planologische besluitvorming	3
1.3	Rol van de ruimtelijke onderbouwing	4
1.4	Leeswijzer	4
2	HUDIGE SITUATIE	5
2.1	Bennebroek	5
2.2	Bennebroekerlaan	7
2.3	Locatie voormalig gemeentehuis en bibliotheek	8
2.4	De planologische omgeving	12
3	ONTWIKKELPLAN BENNEBROEKERLAAN 3-5	14
3.1	Visie en ambities gemeente Bloemendaal	14
3.2	Bouwplan Tegro	15
3.2.1	Stedenbouwkundig ontwerp	15
3.2.2	Architectonisch ontwerp	17
3.2.3	Parkeervoorzieningen	20
4	TOETSING ONTWIKKELPLAN BENNEBROEKERLAAN 3-5	21
4.1	Toetsingsaspecten	21
4.2	Beleid en regelgeving	21
4.2.1	Bestemmingsplan Bennebroek	21
4.2.2	Toekomstvisies ruimtelijke ontwikkelingen	22
4.3	Kwaliteit ruimte en milieu	26
4.3.1	Milieuzonering	26
4.3.2	Geluid	28
4.3.3	Externe veiligheid	32
4.3.4	Luchtkwaliteit	34
4.3.5	Natuur	35
4.3.6	Waterhuishouding	37
4.3.7	Archeologie	38
4.3.8	Milieuhygiënische bodemkwaliteit	40
4.3.9	Duurzaam bouwen	41
5	OMGEVINGSVERGUNNINGEN EN PROCEDURES	43
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7	CONCLUSIE	46

BIJLAGEN

- 1. Plantekeningen**
- 2. Geluid**
 - 2A. Verzoek Tegro principe-akkoord hogere geluidgrenswaarden
 - 2B. Principe-akkoord gemeente hogere geluidgrenswaarden
 - 2C. Akoestisch onderzoek
- 3. Verkennend onderzoek naar natuurwaarden**
- 4. Verkennend bodem- en asbest in grond onderzoek**

1 INLEIDING

1.1 Voorgenomen herontwikkeling Bennebroekerlaan 3-5

Tegro Ontwikkeling BV is voornemens om in Bennebroek het terrein van het voormalige gemeentehuis en de bibliotheek, gelegen aan de Bennebroekerlaan 3-5, te transformeren tot een hoogwaardig woongebied. Tegro Ontwikkeling BV uit Egmond aan den Hoef (hierna: Tegro) is een samenwerking tussen bouwbedrijf Tervoort Egmond en GP Groot infra en engineering uit Heiloo.

Figuur 1.1. Bennebroekerlaan 3-5: voormalig gemeentehuis en bibliotheek.



De voorgenomen herontwikkeling omvat de sloop van de bestaande gebouwen, gevolgd door de nieuwbouw van 10 grondgebonden woningen met tuin. Het (her)ontwikkelpun voorziens tevens in de aanleg van een korte openbare weg, waarmee het achterterrein van het plangebied wordt ontsloten met de Duinlaan. Via een smalle weg c.q. pad zal het nieuwe woongebied tevens in verbinding worden gebracht met de Bennebroekerlaan.

Figuur 1.2 (a+b). Huidige situatie plangebied (reële benadering) en beoogde verkaveling.



Bron: Google Earth



Bron: MB Architecten

Aanleiding tot de voorgenomen herontwikkeling is de fusie van de gemeente Bennebroek met de gemeente Bloemendaal¹. De nieuwe (fusie)gemeente Bloemendaal heeft vervolgens de wens geuit om te komen tot een centrale huisvesting van alle gemeenteambtenaren (exclusief de buitendienst) in het gemeentehuis te Overveen, dat hiertoe zal worden verbouwd c.q.

¹ Op 12 februari 2007 werd bekendgemaakt dat de gemeente Bennebroek van plan was om te fuseren met de gemeente Bloemendaal. Vanaf 1 januari 2009 is vervolgens de fusiegemeente Bloemendaal ontstaan.

uitgebreid. Het voormalige gemeentehuis van en in Bennebroek heeft door het samengaan van beide gemeenten haar oorspronkelijke functie verloren.

In het coalitieakkoord van 2008 en het collegeprogramma van 2009 hebben de Raad en het College van B&W van de (fusie)gemeente Bloemendaal het voornemen geuit om een visie te ontwikkelen voor de toekomst van het terrein van het voormalige gemeentehuis van Bennebroek en de naastgelegen bibliotheek. Deze gebouwen, gelegen binnen een dorpskern met een authentiek karakter, zijn in de gemeentelijke Structuurvisie omschreven als “detonerend met hun omgeving”. Het gemeentebestuur heeft dan ook aangegeven dat een nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling op deze locatie zal moeten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van dit gedeelte van Bennebroek.

Vanuit deze achtergrond heeft bureau Hosper NL BV in 2010, in opdracht van de gemeente Bloemendaal, een aantal stedenbouwkundige modellen ontwikkeld ten behoeve van de gewenste herontwikkeling van het plangebied aan de Bennebroekerlaan. Deze modellen zijn opgesteld vanuit de (combinaties van) functies detailhandel, wonen, maatschappelijke voorzieningen, parkeren en groen. Op grond van een beoordeling op planologische, maatschappelijke, verkeerskundige en financiële haalbaarheid heeft de gemeenteraad vervolgens op 7 juli 2011 besloten om de locatie Bennebroekerlaan 3-5 vrij te geven voor de bouw van woningen. Model-3 van bureau Hosper vormt bij deze besluitvorming c.q. keuzebepaling door de Raad het vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van deze locatie. Het voorliggende plan tot herontwikkeling van de locatie Bennebroekerlaan 3-5 is door Tegro gebaseerd op dit Model-3 van bureau Hosper.

Op grond van een door de gemeente Bloemendaal uitgezette en vervolgens door Tegro gewonnen openbare aanbesteding (tender) hebben genoemde partijen op 19 december 2014 overeenstemming bereikt over de verkoop van het voormalig gemeentehuis en bibliotheek in Bennebroek. Hiermee is het startschot gegeven voor het ontwikkelproces, dat moet leiden tot de gewenste nieuwe invulling van het terrein van het voormalige gemeentehuis en bibliotheek.

1.2 Voorliggende planologische besluitvorming

De huidige bestemming van het plangebied Bennebroekerlaan 3-5 vloeit voort uit het bestemmingsplan “Bennebroek 2006”, zoals dat op 14 december 2006 onherroepelijk is geworden. Het plangebied heeft als vigerende bestemming “Maatschappelijke doeleinden”, waarbij een deel van het plangebied tevens een “Hoge archeologische waarde” als dubbelbestemming heeft.

Het ontwikkelplan van Tegro is in beginsel niet in lijn met het bestemmingsplan, zoals dat momenteel geldt voor de beoogde locatie. Met name voldoet het ontwikkelplan niet aan de heersende functiedoelstellingen (maatschappelijke voorzieningen) en zullen de beoogde bouwvlakken en bouwhoogten anders worden dan die van de huidige gebouwen. Er zal dan ook een planologische procedure moeten worden doorlopen om te mogen afwijken van dit bestemmingsplan. Na het verkrijgen van deze planologische toestemming is vervolgens toestemming nodig om de voorgenomen bouw- en aanlegactiviteiten daadwerkelijk te kunnen uitvoeren. Alle benodigde toestemmingen zal Tegro bij de gemeente aanvragen in de vorm van Omgevingsvergunningen.

De eerste aanvraag om Omgevingsvergunning betreft ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’. Vervolgens zal een Omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de activiteiten ‘Bouwen’ en ‘Aanleggen’. Indien het ontwikkelplan dit noodzakelijk maakt zal tevens een Omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Vellen van een houtopstand’ worden aangevraagd. Naast de aanvragen om een Omgevingsvergunning zal een Melding worden gedaan voor de activiteit ‘Slopen’ van de bestaande opstallen.

Om de benodigde Omgevingsvergunningen te verkrijgen zal (telkens) de bijbehorende procedure volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden doorlopen.

Op grond van het voorgaande staat Tegro nu de volgende, gefaseerde planologische besluitvorming voor ogen:

- 1) Besluit van het College van B&W, bekrachtigd door een Verklaring van Geen Bedenkingen (VvGB) van de Raad van de gemeente Bloemendaal, waardoor kan worden afgeweken van de vigerende bestemming met inbegrip van de hieraan gekoppelde bouwvlakken en bouwhoogten (goot- en nokhoogten). De combinatie van afwijkingsbesluit en VvGB betekent in de voorliggende procedure impliciet de omzetting van de huidige bestemming “Maatschappelijke doeleinden” naar de gevraagde bestemming “Wonen”.
- 2) Besluit van het College van B&W waarmee de bouw van de woningen, inclusief de inrichting van het openbaar gebied, kan worden gerealiseerd.

In hoofdstuk 5 volgt een nadere uiteenzetting van de voorliggende procedures.

1.3 Rol van de ruimtelijke onderbouwing

Om een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ te kunnen verlenen, dient de gemeente in het bezit te zijn van een Ruimtelijke Onderbouwing. Deze Onderbouwing geldt als instrument voor het bevoegd gezag om het besluit tot afwijking van de vigerende bestemming te kunnen motiveren en een akkoord te kunnen geven op het ontwikkelplan van Tegro. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eerste fase van het besluitvormingsproces, zoals beschreven in paragraaf 1.2. Om een verantwoord besluit te kunnen nemen dient een Ruimtelijke Onderbouwing inzage te geven in onder meer:

- De aard en omvang van het ontwikkelplan;
- Het (gemeentelijk) ruimtelijk beleid en de relevantie van het beleid van andere overheden;
- De in en rondom het plangebied aanwezige ruimtelijke- en milieukwaliteiten;
- De ruimtelijke- en/of milieueffecten van het ontwikkelplan op de omgeving alsmede de mogelijke invloed vanuit de omgeving op het plan.

Met de voorliggende rapportage wordt invulling gegeven aan de ruimtelijke onderbouwing van het ontwikkelplan van Tegro voor het plangebied Bennebroekerlaan 3-5 te Bennebroek.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een nadere uiteenzetting gegeven van de huidige situatie, ofwel het vertrekpunt voor toetsing van het ontwikkelplan. Het ontwikkelplan als zodanig wordt beschreven in hoofdstuk 3 en daarna getoetst in hoofdstuk 4. Vervolgens wordt in de hoofdstukken 5 en 6 nader ingegaan op de procesmatige en procedurele aspecten rondom het ontwikkelplan van Tegro. Het gaat daarbij om planologische (hoofdstuk 5) en economische en maatschappelijke aspecten (hoofdstuk 6). Dit rapport wordt afgesloten met hoofdstuk 7, waarin de conclusies zijn benoemd.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Bennebroek

Historie

Het dorp Bennebroek is ontstaan in de middeleeuwen, op de rand van een strandwal. In de loop der tijd vormde zich hier een bescheiden dorpskern. Pas na de Tweede Wereldoorlog is Bennebroek sterk gegroeid als forensendorp. Inmiddels geldt Bennebroek als de dichts bebouwde kern van de gemeente Bloemendaal.

De historisch gegroeide bebouwingsdichtheid in de voormalige gemeente Bennebroek is het gevolg van het ontbreken van buitengebieden. De gemeente Bennebroek lag namelijk ingeklemd tussen de gemeenten Heemstede, Bloemendaal en Hillegom en de Ringvaart van de Haarlemmermeer. De kern Bennebroek kent hierdoor een compacte structuur en bebouwingsdichtheid met een kleinschalig en dorps karakter.

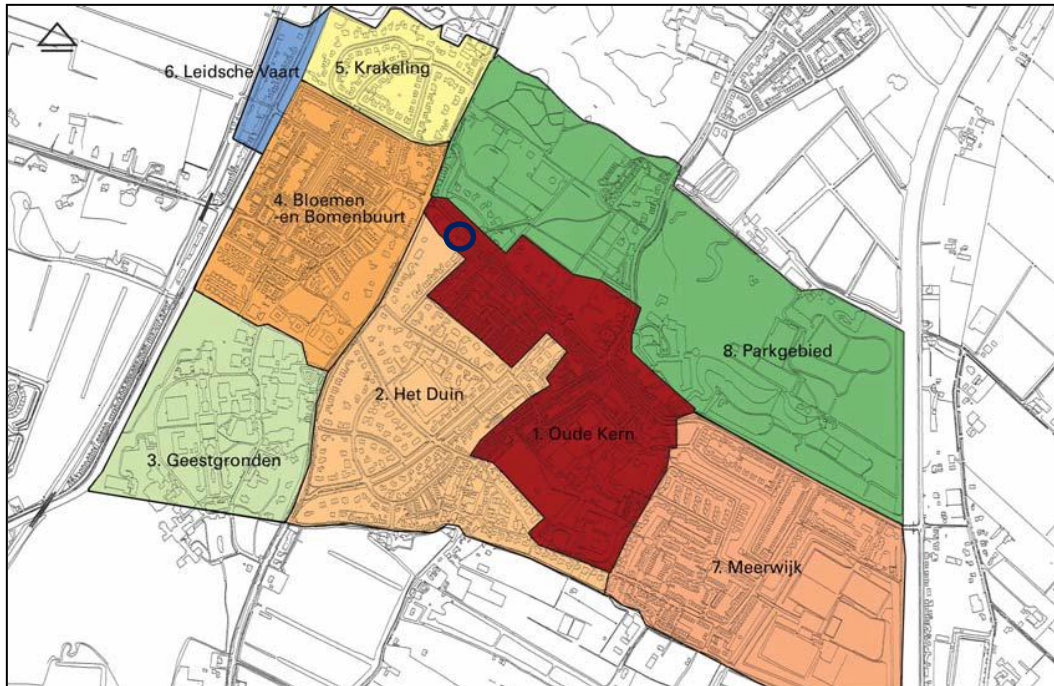
Figuur 2.1 (a+b). Luchtfoto en topgrafisch overzicht Bennebroek.



Woonbebouwing

Bennebroek wordt gekenmerkt door met name grondgebonden woningen in een groene setting. Het dorp kan op basis van ruimtelijke kenmerken in een aantal deelgebieden worden onderverdeeld, waarbij elk deelgebied een eigen uitstraling heeft. De gebieden zijn divers en variëren van lintbebouwing langs de Bennebroekerlaan, planmatige woonwijken (Meerwijk), villagegebieden (Het Duin, Krakeling) en vrijstaande villa's op grote kavels in een bosrijke omgeving (Parkgebied). Figuur 2.2 geeft een overzicht van de verschillende deelgebieden.

Figuur 2.2. Deelgebieden binnen de kern Bennebroek.



De Bennebroekerlaan, en daarmee het plangebied Bennebroekerlaan 3-5, behoort tot de Oude Kern van Bennebroek. Deze historische dorpskern ligt in het midden van Bennebroek en wordt begrensd door de Rijksstraatweg in het westen, de Witte de Withlaan in het oosten en een groengebied in het noorden, waar zich de Linnaeushof, 't Reigersbosch en het Bennebroekerbos bevinden. De zuidelijke begrenzing is onregelmatig en loopt voornamelijk langs de rand van het villagegebied Het Duin. De aanwezige kleinschalige lintbebouwing, de Bennebroekervaart, brug(gen) en doorzichten maken dat in dit deel van Bennebroek sprake is van een waardevol ensemble, waarbij de 'dorpse' karakteristiek grotendeels behouden is gebleven.

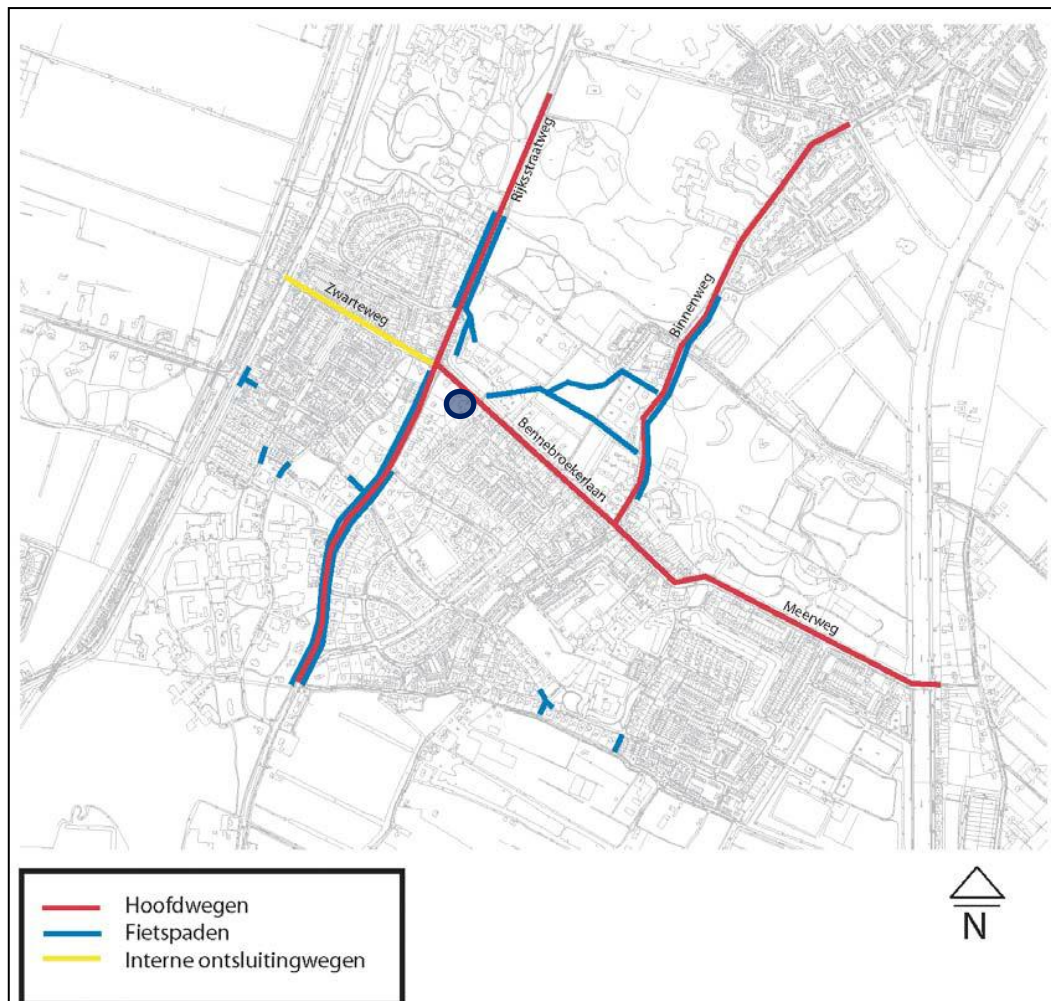
Centraal door de oude kern lopen twee bebouwingslinten die elkaar hier ook kruisen, de Schoollaan en de Bennebroekerlaan. De noord-zuid lopende Binnenweg-Schoollaan vormt de belangrijkste ontginningsas waarlangs bebouwing is ontstaan. De eigenlijke dorpskern van Bennebroek is ontstaan ter weerszijden van de Bennebroekerlaan, die omstreeks 1663 met de Heerenweg, de huidige Rijksstraatweg, werd verbonden. Vooral rond de kruising met de Binnenweg-Schoollaan en langs de Bennebroekervaart ontstond een concentratie van bebouwing. Het merendeel van deze bebouwing is in de loop van de tijd gesloopt of ingrijpend verbouwd, maar de stedenbouwkundige structuur is nog altijd aanwezig.

Het noordwestelijk deel van de oude kern, waar zich tevens het plangebied bevindt, kenmerkt zich als een compacte woonbuurt met een rechthoekige contour. De bebouwingsstructuur wijkt hier enigszins af van de omliggende buurten. Dit deel van de oude kern betreft een voormalig blekersveld, dat indertijd in één keer is verkaveld.

Verkeersstructuur

De Bennebroekerlaan staat in directe verbinding met de Rijksweg, ofwel de provinciale weg N208. Deze weg vormt de voornaamste regionale autoverbinding met Haarlem en Leiden. Een andere belangrijke ontsluitingsweg (evenwijdig lopend aan de Rijksweg) is de Binnenweg, die na het kruispunt met de Bennebroekerlaan overgaat in de Schoollaan. Deze Binnenweg-Schoollaan is meer bestemd voor lokaal verkeer en vormt de ontsluiting van Bennebroek richting Heemstede. De haaks op de Rijksweg en Binnenweg-Schoollaan gelegen verkeersas Zwarteweg-Bennebroekerlaan-Meerweg vormt de interne ontsluitingsas van de kern Bennebroek. Deze interne as is tevens een snelle verbinding voor het woon-werkverkeer met Hoofddorp en het rijkswegennet. Figuur 2.3 geeft een overzicht van de verkeersstructuur binnen Bennebroek.

Figuur 2.3. Verkeersstructuur Bennebroek.



Bron: Bestemmingsplan Bennebroek (2006).

2.2 Bennebroekerlaan

Het voormalige gemeentehuis en de bibliotheek liggen aan de westelijke kant van de Bennebroekerlaan, één van de oudste wegen in Bennebroek. In de loop der tijd is de Bennebroekerlaan een aantal malen van gedaante veranderd. Na een lange tijd te hebben gefunctioneerd als zandweg werd de laan rond 1900 bestraat. Vervolgens vond in 1929 een verbreding van het wegprofiel plaats, waarbij diverse bomen werden gekapt en huizen gesloopt.

Vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw veranderde het toegenomen autoverkeer steeds meer het karakter van de laan. Inmiddels vormt de Bennebroekerlaan, samen met de Zwarteweg en de Meerweg, de interne ontsluitingsas van Bennebroek.

De huidige Bennebroekerlaan kent een breed straatprofiel, bestaande uit een geasfalteerde rijbaan en aan één zijde begeleid door een parkeerstrook en een breed trottoir van betontegels en aan één zijde een smal trottoir met daarop bomen. De weg krijgt hierdoor een uitstraling, zoals deze past bij een laan.

Kenmerkend voor de straatwanden langs de Bennebroekerlaan en aansluitende wegen (Rijksstraatweg, Reek, Meerweg, Binnenweg) is, dat de (lint)bebouwing georiënteerd is op de straten. Langs de openbare weg staat een vrijwel aaneengesloten straatwand, die bestaat uit een lange rij individuele huizen en winkels. De meeste hiervan hebben een historische vormgeving met staande vensters en een traditionele detaillering in baksteen en hout met pannen op de daken. De bebouwing in dit deel van Bennebroek typeert zich verder als individueel en verschillend in maat, schaal en verschijningsvorm. Langs de Reek, Binnenweg en Meerweg is de bebouwing relatief kleinschalig van aard. Langs de Bennebroekerlaan neemt de bebouwing in westelijke richting in grootschaligheid toe en in dichtheid af. De voormalige aanwezigheid van buitenplaatsen en blekerijen is hier de oorzaak van: na sloop werd dit deel van de Bennebroekerlaan minder intensief en dicht bebouwd. Langs de Rijksstraatweg staan vooral representatieve bouwwerken, meestal op ruime kavels (bron: bureau Hosper, 2010).

Kort samengevat kan de Bennebroekerlaan als volgt worden gekenschetst:

- Bebouwingspatroon met een lineair karakter, in lijn met watergang (Bennebroekervaart), rijweg en groen talud met bomen.
- Eénzijdige bebouwing parallel aan straat en vaart. De bebouwing is voornamelijk aaneengesloten.
- De rooilijn van de bebouwing langs deze laan is niet één lange strakke lijn, maar verspringt.
- De bebouwing langs de Bennebroekerlaan neemt in westelijke richting in grootschaligheid toe en in bebouwingsdichtheid af. De bebouwing langs het westelijke deel van de Bennebroekerlaan is voornamelijk uit de 19^e eeuw en van recente tijd.

Met het oog op nieuwe ontwikkelingen c.q. bouwplannen in dit deel van Bennebroek heeft de gemeente Bloemendaal in haar welstandsbeleid opgenomen dat bouwaanvragen getoetst zullen worden op onder meer de volgende punten:

- Zoveel mogelijk rekenschap houden met de (oorspronkelijke, historische) verticale gevelindelingen.
- De rooilijn van de voorgevel van de hoofdmassa ligt parallel aan de weg.
- De rooilijnen hebben kleine verspringingen ten opzichte van elkaar.
- Het pand staat in de rooilijn, op het maaiveld en heeft een duidelijke voorzijde met entree.

2.3 Locatie voormalig gemeentehuis en bibliotheek

Gebiedsbeschrijving

Het voormalige gemeentehuis van Bennebroek en de naastgelegen bibliotheek bevinden zich aan de Bennebroekerlaan 3-5. Tussen en achter de twee gebouwen bevindt zich een parkachtige, grotendeels betegelde tuin met een aantal bomen, waaronder een karakteristieke Plataan (zie figuur 2.5). Deze plataan is opgenomen op de gemeentelijke lijst van monumentale bomen en bijzondere bomen en houtopstanden, welke in gemeentelijk bezit zijn. Aan de voorzijde van de gebouwen is, op eigen kadastraal terrein, voorzien in parkeerplaatsen voor auto's en ruimte voor het stallen van fietsen. Aanvullend bevinden zich parkeerplaatsen parallel aan de Duinlaan, eveneens op eigen terrein. Tot slot is er een parkeerplaats aan de overzijde van de Bennebroekerlaan/Bennebroekervaart, ter hoogte van het voormalige gemeentehuis.

De directe omgeving van het voormalige gemeentehuis en de bibliotheek kenmerkt zich voornamelijk als bebouwing in een groene setting (grondgebonden woningen op ruime kavels, met tuin). Tegenover het gemeentehuis en bibliotheek, aan de overzijde van en parallel aan de Bennebroekerlaan, bevindt zich de Bennebroekervaart. Deze watergang geeft, tezamen met het J.F. van Lieroppark, een extra dimensie aan de groene setting in dit deel van Bennebroek.

Aan de zuidoostelijke zijde van het voormalige gemeentehuis bevindt zich een garagebedrijf met tankstation/-shop, waarboven zich een (bedrijfs-)woning c.q. -appartement bevindt. In hoofdstuk 4 zal nader op dit bedrijf worden ingegaan.

Figuur 2.4 (a+b). Luchtfoto's plangebied Bennebroekerlaan 3-5 (bron: Google Earth).



Figuur 2.5. Plataan op terrein voormalig gemeentehuis.



Figuur 2.6 (a+b). Impressie Bennebroekerlaan 3-5 vanaf de straat (Bron: Google Streetview).



Gegevens Kadaster en bebouwing

Het perceel Bennebroekerlaan 3-5 heeft een oppervlak van circa 0,43 hectare en staat kadastraal bekend onder:

Kadastale gemeente:	Bennebroek
Sectie:	A
Perceel	4358
Omschrijving kadastraal object:	Bedrijvigheid (kantoor) Erf - Tuin

Figuur 2.7. Kadastrale kaart plangebied en omgeving.

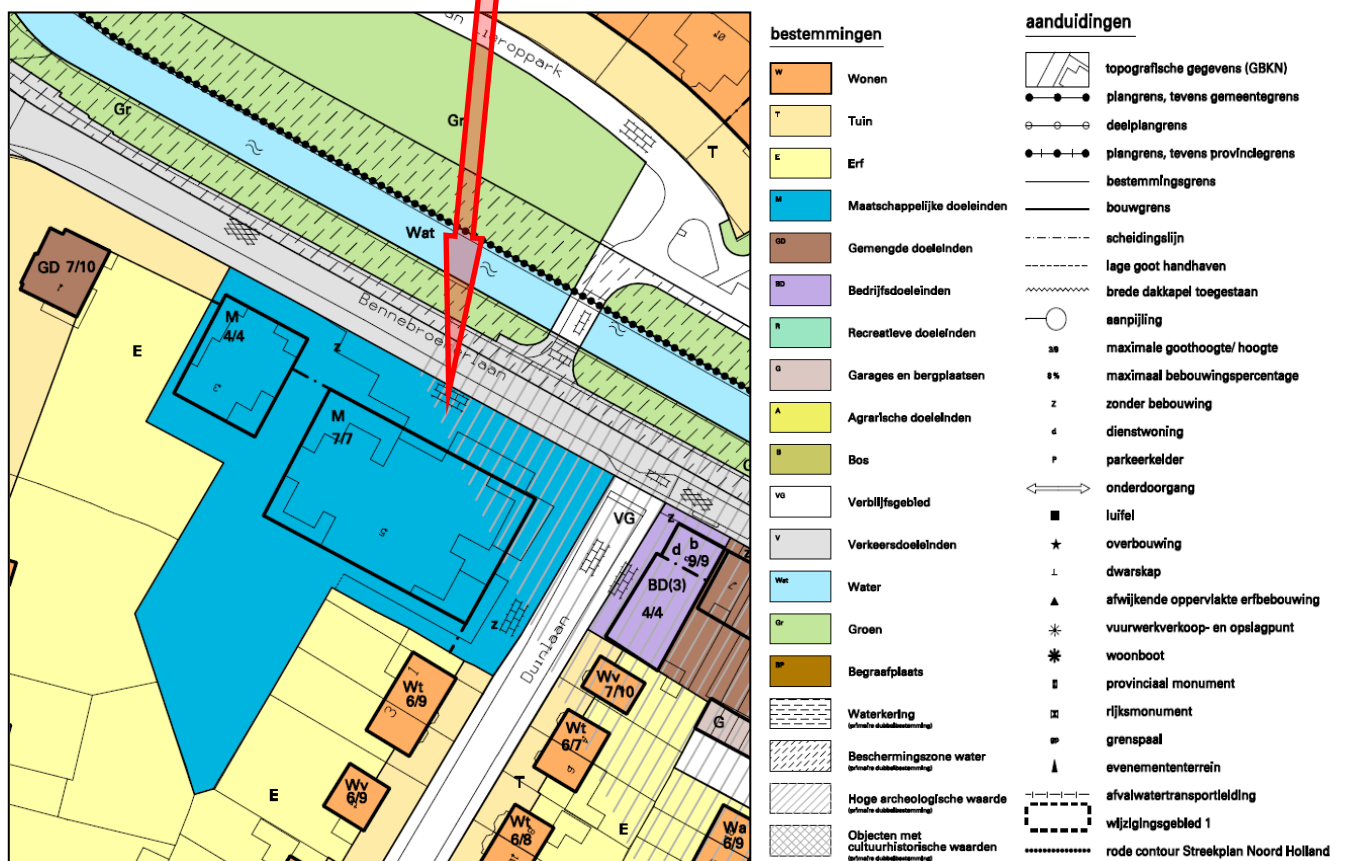
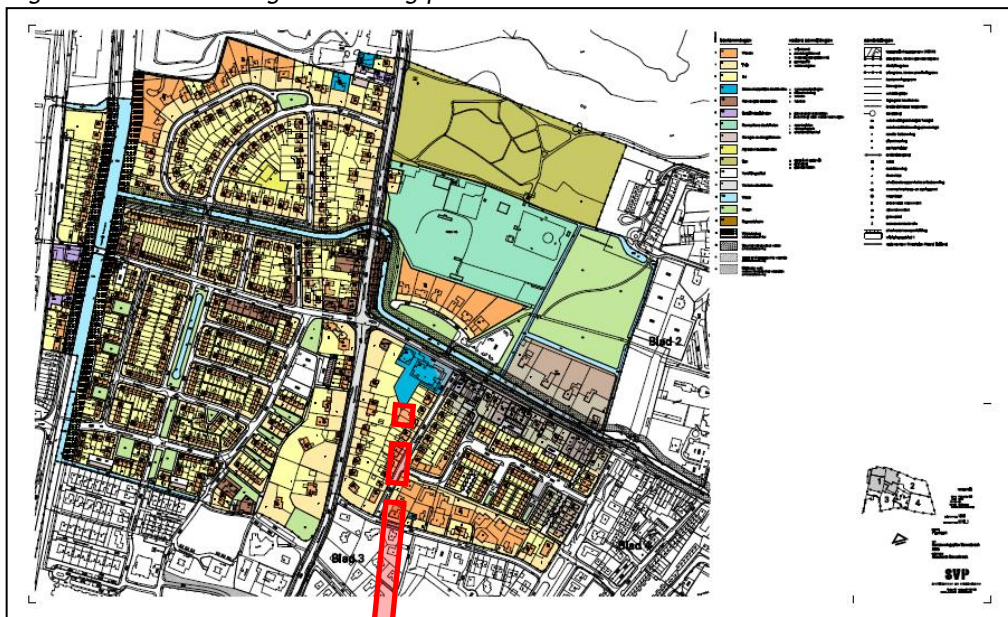


Het voormalige gemeentehuis heeft een bouwvlak van circa 1.100 m². De goot-/nokhoogte van dit gebouw is 7 meter boven maaiveld. De bibliotheek heeft een bouwvlak van circa 350 m². De goot-/nokhoogte van dit gebouw is 4 meter boven maaiveld.

2.4 De planologische omgeving

Het perceel Bennebroekerlaan 3-5 heeft als vigerende bestemming "Maatschappelijke doeleinden". Dit betekent dat op grond van het huidige bestemmingsplan "Bennebroek 2006" op deze locatie (overheids)voorzieningen kunnen worden gerealiseerd op het vlak welzijn, volksgezondheid, de verzorging en huisvesting van bejaarden, cultuur, religie, onderwijs en daarmee gelijk te stellen instellingen. Aansluitend geldt dat per bouwperceel één dienstwoning gerealiseerd mag worden.

Figuur 2.8. Verbeelding Bestemmingsplan "Bennebroek 2006".



Het planologische bouwvlak binnen het perceel is op de Verbeelding van het bestemmingsplan (voorheen: plankaart) afgestemd op de huidige gebouwen. Dit geldt ook voor de momenteel toegestane bouwhoogten, uitgedrukt als nok- en goothoogten.

Ten aanzien van de benodigde parkeervoorzieningen is in het bestemmingsplan opgenomen dat deze, afgestemd op de bestemmingsdoeleinden, gerealiseerd dienen te worden op eigen terrein.

Een deel van het perceel, gelegen in de 'oksel' van de Bennebroekerlaan-Duinlaan, is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als "gebied met hoge archeologische waarde". Het betreffende deel bevindt zich binnen de grenzen van een archeologisch waardevol gebied, zoals dat gelokaliseerd is ten noorden en ten zuiden van de Bennebroekervaart. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de betreffende gronden in beginsel bestemd zijn voor de instandhouding, versterking en herstel van de aan deze gronden eigen zijnde of de naar verwachting aan te treffen archeologische waarden. Archeologisch onderzoek zal moeten aantonen of de verwachte waarden daadwerkelijk aanwezig zijn. Gericht op de bescherming van archeologische waarden verwijst het bestemmingsplan naar een aanlegvergunningstelsel (zie onderstaand tekstkader).

Aanlegvergunning (bron: bestemmingsplan Bennebroek 2006)

- Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - het ophogen van de bodem;
 - het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 - het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
 - het verlagen van het grondwaterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
 - het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij behorende constructies;
 - het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- De werken en werkzaamheden als hiervoor bedoeld zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden, dan wel de daaraan direct te verwachten gevolgen, de in bedoelde gronden aanwezige archeologische waarden niet of in geringe mate worden aangetast. Voor zover het om zwaarwichtige redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt de aanlegvergunning verleend onder de voorwaarde dat voorafgaand aan de werkzaamheden adequaat archeologisch onderzoek zal plaatsvinden.

3 ONTWIKKELPLAN BENNEBROEKERLAAN 3-5

3.1 Visie en ambities gemeente Bloemendaal

Het College van B&W en de Raad van de gemeente Bloemendaal hebben een aantal jaren geleden, vanaf de fusievorming tussen de (voormalige) gemeenten Bennebroek en Bloemendaal, de wens geuit om een toekomstvisie te ontwikkelen voor onder meer het terrein van het (inmiddels) voormalige gemeentehuis in Bennebroek en de naastgelegen bibliotheek. College en Raad hebben dit voornemen vervolgens bekrachtigd in het coalitieakkoord van 2008 en het collegeprogramma van 2009.

Vanuit deze achtergrond heeft het bureau Hosper NL BV in 2010 een stedenbouwkundige visie voor dit terrein aan de Bennebroekerlaan 3-5 opgesteld. De opdracht voor bureau Hosper was om de kwaliteiten van deze locatie en directe omgeving in beeld te brengen en daarop een aantal modellen te ontwikkelen, waarbij combinaties van de functies detailhandel, wonen, voorzieningen, parkeren en groen mogelijk waren. Vervolgens heeft bureau Hosper een ruimtelijke en maatschappelijke waardering gegeven aan de modellen en zijn de modellen door een planeconoom berekend op potentiële grondopbrengsten. Tot slot is de gemeente om ambtelijk advies gevraagd ten aanzien van de aspecten verkeer en economie.

De verschillende onderzoeken, analyses en gesprekken hebben onder meer geleid tot de conclusie dat de meest wenselijke ontwikkeling van het terrein een ontwikkeling is waarbij een rij woningen aan de Bennebroekerlaan en een woonhuis/villa op het achterterrein wordt gerealiseerd. Meer concreet wordt Model-3 van Hosper gezien als meest wenselijke ontwikkelrichting.

Figuur 3.1. Bureau Hosper: Model 3 “Woningen conform Bennebroekerlaan”.



Op grond van het voorgaande heeft het gemeentebestuur van Bloemendaal in mei/juni 2011 onder meer de volgende conclusies getrokken:

- Het realiseren van een nieuw voorzieningengebouw op de locatie van het voormalige gemeentehuis en de bibliotheek is kostbaar en levert daardoor (in combinatie met woningen) minder op.
- Van de modellen met voornamelijk woningen is de optie die stedenbouwkundig aansluit op de Bennebroekerlaan de optie die het beste past in het straatbeeld en financieel het voordeligste uitkomt. Het betreft hierbij Model-3 van bureau Hosper.

Uiteindelijk heeft het College van B&W op 17 mei 2011 aan de Raad voorgesteld om:

- In te stemmen met de optie om op het terrein van het voormalige gemeentehuis voorbereidingen te treffen voor de realisatie van woningen in principe volgens het voorkeursmodel, te weten een rij woningen met een vrijstaande woning achter op het terrein;
- In te stemmen met het opstellen van een projectplan voor het vervolg van de ontwikkeling van het voormalige gemeentehuis.

Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Bloemendaal ingestemd met dit voorstel.

Figuur 3.2. Raadsbesluit van 23 juni 2011.



3.2 Bouwplan Tegro

3.2.1 Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd op Model 3 van Plan Hosper (zie figuur 3.1). Dit 'model Hosper' bestaat uit 9 aaneengeschaalde grondgebonden woningen aan de Bennebroekerlaan, met één extra vrijstaande woning achter dit bebouwingslint. Deze vrijstaande woning wordt ontsloten vanaf de Duinlaan. Met dit model wordt het karakter van de Bennebroekerlaan, namelijk wonen aan de zuid-westzijde en groen en ruimte aan de noord-oost zijde, gecontinueerd.

De woning achter het bebouwingslint in het model Hosper heeft echter geen zicht op de straat noch enige binding met de omgeving. Het is een 'opgesloten locatie', waarbij het zicht vanuit de woning bestaat uit de kwaliteit van de schuttingen van de omliggende woningen, die bij oplevering nochtans fraai zijn, maar op den duur in aanzichtkwaliteit zullen inleveren. In het ontwikkelplan van Tegro wordt de aaneengesloten rij van 9 woningen onderbroken en verdeeld in een rij met 5 woningen en een rij met 3 woningen. Ter plaatse van de onderbreking wordt een voetpad aangelegd naar het binnengebied, met aan weerszijden een groenstrook met bomen. In het verlengde van het voetpad staat een 2^1 kap volume. Deze twee woningen hebben vanuit het interieur zicht op de Bennebroekerlaan en vice versa. Hiermee wordt met een simpele ingreep een fraaie stedenbouwkundige kwaliteit bereikt, waarbij alle 10 woningen een relatie met de Bennebroekerlaan hebben.

Alle woningen krijgen een grote voortuin van gemiddeld 4 meter diepte. De rooilijnen van de woningen aan de Bennebroekerlaan verschillen licht: het blokje van 3 woningen ligt iets meer naar voren dan het blokje van 5 woningen en bovendien zijn de hoekwoningen 50 cm naar voren geschoven ten opzichte van de tussenwoningen. Bij de hoekwoningen zijn aan de zijgevel garages mogelijk of een fraaie woonkameruitbouw.

De lengte van de tuinen van de woningen aan de Bennebroekerlaan bedraagt circa 15-17 meter. Aan de Duinlaan is, conform het Model 3 van Plan Hosper, een ontsluiting voorgesteld naar het binnengebied ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein of garages. De stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van dit binnengebied dient hoog te zijn, gericht op een evenzo hoogwaardige leefbaarheid. De bergingen of garages zijn ontworpen passend bij de stijl van de woningen. Daarnaast zijn de bestrating en het groen passend in de omgeving. Naast Duinlaan 1 is tussen de bestrating en de woning een groenstrook bedacht om zo enige afstand te realiseren. Aan de Duinlaan worden ook parkeerplaatsen aangebracht ten behoeve van de 10 woningen (zie ook elders in deze paragraaf).

Figuur 3.3. Stedenbouwkundig plan Tegro.



Bron: MB Architecten.

3.2.2 Architectonisch ontwerp

De woningen aan de Bennebroekerlaan bestaan uit twee lagen en een kap. De goothoogte bedraagt 6 meter, de nokhoogte van de tussenwoningen is 11 meter. Vanwege de voornaamheid wordt de nokhoogte van de hoekwoningen 12 meter.

De 2¹ kapwoning in het binnengebied wordt twee bouwlagen hoog. De 1^e verdieping krijgt geen rechte gemetselde gevel, maar een steile hellende kap met dakpannen bekleed. De goothoogte bedraagt 3,7 meter en de totale bouwhoogte komt op 7,2 meter. Omdat de 2¹ kap woning in het binnengebied beduidend lager is dan de woningen aan de Bennebroekerlaan, is ervoor gekozen om op de begane grond woonvolume toe te voegen. Hierin wordt een extra slaapkamer en badkamer gerealiseerd, om op deze wijze een volledig woonprogramma op de begane grond en zo een levensloopbestendige woning mogelijk te maken.

In de verkooptraject van de woningen wordt aan de kopers c.q. toekomstige bewoners verschillende opties aangeboden. Zo is een uitbouw aan de achterzijde bij elk woningtype een optie. Bij de hoekwoningen zijn tevens een woonkameruitbouw of een garage aan de zijkant een bouw mogelijkheid. Daarnaast kunnen de vrijstaande bergingen in de tuin van 7 van de 8 woningen aan de Bennebroekerlaan worden verlengd tot garage.

Wanneer men de omgeving bestudeert ziet men vele architectuurstijlen uit verschillende perioden. Het ontwerp van de 10 woningen is gebaseerd op een jaren '20 stijl, die heel goed aansluit in de omgeving. Met prachtig rood-oranje metselwerk en stucwerk of wit gekeimde vlakken onder de goot en tussen de kappen, wordt een aangenaam beeld ontworpen dat wordt bekrachtigd door de erkers bij de hoekwoningen. Ook de zijgevels van deze woningen zijn met aandacht ontworpen als ware het een voorgevel.

Figuur 3.4. Gevelaanzichten toekomstige woningen (detailuitwerking).

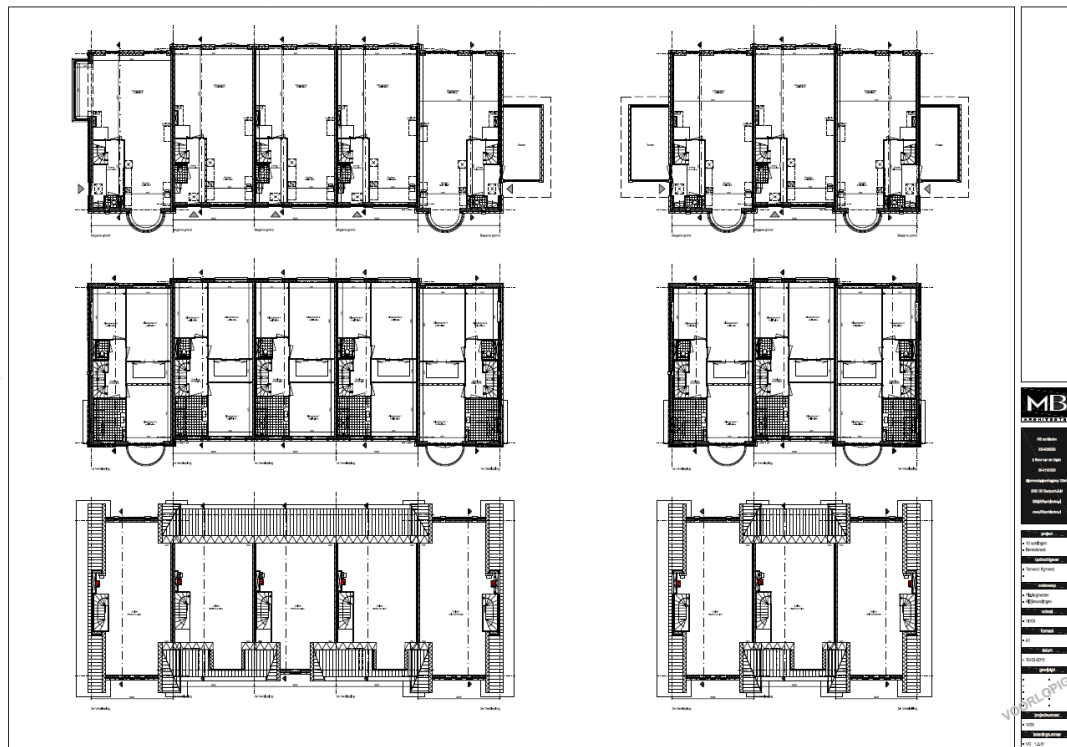


Bron: MB Architecten.

Figuur 3.5. Gevelaanzichten toekomstige woningen (sfeerimpressie).



Figuur 3.6. Plattegronden toekomstige woningen.



3.2.3 Parkeervoorzieningen

Het ontwikkelplan van Tegro voorziet in 22 parkeerplaatsen ten behoeve van de 10 te realiseren woningen. Deze parkeerplaatsen bevinden zich binnen het oorspronkelijke kadastrale perceel van de locatie Bennebroekerlaan, tevens begrenzing van de te herontwikkelen locatie. De parkeerplaatsen bevinden zich deels buiten de bouwkavels van de desbetreffende woningen, maar zijn wel bestemd voor exclusief gebruik door de bewoners.

Het aantal van 22 parkeerplaatsen (pp) is in lijn met de algemeen geaccepteerde en gehanteerde “Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie” van CROW. Daarnaast voldoen de 22 te realiseren parkeerplaatsen aan het gemeentelijk beleid, dat stelt dat de parkeerbehoefte voor nieuw te realiseren woningen binnen het plangebied dient te worden opgelost. Het plangebied is hier gelijk aan het kadastrale perceel, zoals weergegeven in figuur 2.7.

Het ontwikkelplan van Tegro brengt met zich mee dat, gezien de nieuwe eigendomsituatie, de huidige openbare parkeerplaatsen (‘kort parkeren’) aan de Bennebroekerlaan en de Duinlaan komen te vervallen. Het parkeerterrein aan de overzijde van de Bennebroekerlaan en parkeerplaatsen elders in de omgeving bieden echter voldoende parkeermogelijkheden, zodat de openbare parkeervoorziening in de nabijheid van het plangebied voldoende gewaarborgd blijft.

4 TOETSING ONTWIKKELPLAN BENNEBROEKERLAAN 3-5

4.1 Toetsingsaspecten

De voorgenomen herontwikkeling van de locatie Bennebroekerlaan 3-5 past niet binnen de kaders van het bestemmingsplan voor deze locatie, zoals dat is vastgesteld in 2006. Met name voldoet het ontwikkelplan van Tegro niet aan de bestemmingsdoeleinden (maatschappelijke voorzieningen) en zullen de beoogde bouwvlakken en bouwhoogten anders worden dan die van de huidige gebouwen. De wetgeving i.c. de Wabo biedt echter de mogelijkheid om op gemotiveerde wijze af te wijken van vigerende planologische kaders. Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is dan ook om nader te motiveren dat de voorgenomen herontwikkeling in lijn is met de actuele beleidskaders en heersende ambities en toekomstvisies van de betrokken overheden.

Het onderbouwen van de voorgenomen herontwikkeling vindt zijn grondslag in zowel planologische, ruimtelijke als milieutechnische aspecten. Hiermee wordt invulling gegeven aan de algemene vereisten voor een ‘goede ruimtelijke ordening’. Vanuit deze achtergrond wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de volgende toetsingsaspecten:

- Beleidskaders en (ruimtelijke) toekomstvisies;
- De mogelijke belemmeringen vanuit de omgeving op het plan;
- De ruimtelijke en/of milieueffecten van het plan op de omgeving.

Als eerste wordt echter ingegaan op het actualiseren van het vigerende bestemmingsplan, zoals dat is aangekondigd door de gemeente Bloemendaal.

4.2 Beleid en regelgeving

4.2.1 Bestemmingsplan Bennebroek

Het ontwikkelplan van Tegro voldoet niet aan de doeleinden (maatschappelijke voorzieningen) van het vigerende bestemmingsplan en wijken de beoogde bouwvlakken en bouwhoogten af van de momenteel toegestane kaders en maten. Daarnaast stelt het bestemmingsplan dat, afhankelijk van de mate waarin de bodem bij de bouw- en aanlegactiviteiten ‘geroerd’ zal worden, archeologisch onderzoek zal moeten uitwijzen of er zich in de betreffende bodem waardevolle elementen bevinden en, zo ja, wat de eventuele impact hiervan is op de verdere realisatie van het plan.

Conform de Wro moeten bestemmingsplannen eens in de tien jaar worden herzien. Op deze manier waarborgt de wetgever dat bestemmingsplannen een zo actueel mogelijk beeld bieden. Gezien de ‘leeftijd’ van het vigerende bestemmingsplan heeft de gemeente Bloemendaal recent het voornemen geuit om de procedure te starten, die moet leiden tot een actueel bestemmingsplan voor de kern Bennebroek. Het bestemmingsplan “Bennebroek 2016” zal, na vaststelling door de gemeenteraad, in de plaats komen van het huidige bestemmingsplan “Bennebroek 2006”.

De actualisatie van het bestemmingsplan Bennebroek start in 2015. In haar planning gaat de gemeente ervan uit dat de eerste conceptversie, het zogenaamde voorontwerpbestemmingsplan, in het najaar van 2015 wordt gepubliceerd. Uitgangspunt is dat de Omgevingsvergunning “planologisch strijdig gebruik” voor de locatie Bennebroekerlaan 3-5, na vaststelling, impliciet deel gaat uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan “Bennebroek 2016”.

4.2.2 Toekomstvisies ruimtelijke ontwikkelingen

Het op- en vaststellen van passende planologische kaders c.q. bestemmingsplannen door een gemeente vind in de regel plaats binnen de aanwezige beleidskaders, (ruimtelijke) ambities en doelstellingen en met inachtneming van de ruimtelijke toekomstvisies van zowel Rijk als Provincie. Gerelateerd aan het ontwikkelplan van Tegro volgt hierna een overzicht van de belangrijkste aandachtspunten vanuit de verschillende overheden.

Het Rijk

Het ruimtelijk beleid van het Rijk was de afgelopen jaren met name terug te vinden in de Nota Ruimte (2006). De minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 13 maart 2012 echter de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld als opvolger van onder meer de Nota Ruimte. Met deze vaststelling is het nieuwe ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid van kracht geworden.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Tot de essenties van de SVIR kunnen worden gerekend dat de Rijksoverheid zich vooral gaat richten op nationale belangen, waaronder het verbeteren van de bereikbaarheid, en dat meer bewegingsvrijheid zal worden geboden aan provincies en gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Rijk stelt hierbij dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in hun regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Zij kunnen dan ook beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Met de vaststelling van de SVIR herbevestigt het Rijk een aantal beleidsaspecten uit de Nota Ruimte. Met name kunnen worden genoemd:

- De visie van ‘decentraal wat kan en centraal wat moet’;
- Het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten, met voldoende ruimte voor elke gemeente om te bouwen.

Provincie Noord-Holland

Structuurvisie Noord-Holland 2040 / Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2020 ‘Kwaliteit door veelzijdigheid’ vastgesteld. Hiermee geeft de provincie voor haar grondgebied nader invulling aan het nationale ruimtelijk beleid. Tegelijk met de Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Ruimtelijke Verordening voor Noord-Holland vastgesteld. Deze verordening schrijft voor waaraan onder meer de gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen. Met de Ruimtelijke Verordening waarborgt de provincie als het ware haar ruimtelijke hoofdbelangen en bijbehorende doelstellingen op gemeentelijk niveau.

In de Structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan dat haar hoofddoelstellingen met name gericht zijn op klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Ter realisatie van haar doelstellingen zet de provincie vooral in op het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Als het gaat om het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de best mogelijke plek hanteert de provincie als uitgangspunt dat de woningvraag zoveel mogelijk moet worden gerealiseerd binnen het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast staat de provincie een zorgvuldige afweging voor tussen de verschillende aanwezige belangen, waarbij (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden vormen.

Provinciaal Waterplan 2010-2015 “Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren”.

Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor regionale waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen overstromingen en wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer. De provincie heeft zichzelf onder meer de volgende strategische waterdoelen gesteld:

- Het waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's.
- Het zorgen dat water op verantwoorde wijze wordt benut en beleefd door mens, natuur en bedrijvigheid.
- Het zorgen voor schoon en voldoende water.
- Het zorgen voor maatwerk in het grond- en oppervlaktewatersysteem via integrale gebiedsontwikkeling.

Ten aanzien van het stedelijk waterbeheer stelt de provincie vast dat er binnen het stedelijk gebied van de provincie regelmatig wateroverlast is, bijvoorbeeld na lokaal extreme neerslag. De provincie is zich bewust van de mogelijkheid dat klimaatverandering grote gevolgen kan hebben voor het stedelijk waterbeheer, zoals het omgaan met wateroverlast en watertekort en het bevorderen van de waterkwaliteit. In dit verband stelt de provincie dat het vergroten van het verharde oppervlak zal bijdragen aan het verder vergroten van toekomstige wateroverlast. Vanuit deze achtergrond stelt de provincie als doelstelling voor de lange termijn dat in 2040 alle steden robuust en klimaatbestendig zijn ingericht, waardoor er geen structurele wateroverlast of wateronderlast (droogstand) meer is in stedelijk gebied.

Om haar doelstelling te realiseren verwacht de provincie van waterschappen dat deze bij ruimtelijke ontwikkelingen een wateradvies geven aan de gemeenten (de watertoets). Van gemeenten verwacht de provincie dat deze bij bestemmings(plan)wijzigingen vroegtijdig het waterschap consulteren en de watertoets toepassen.

Gemeente Bloemendaal

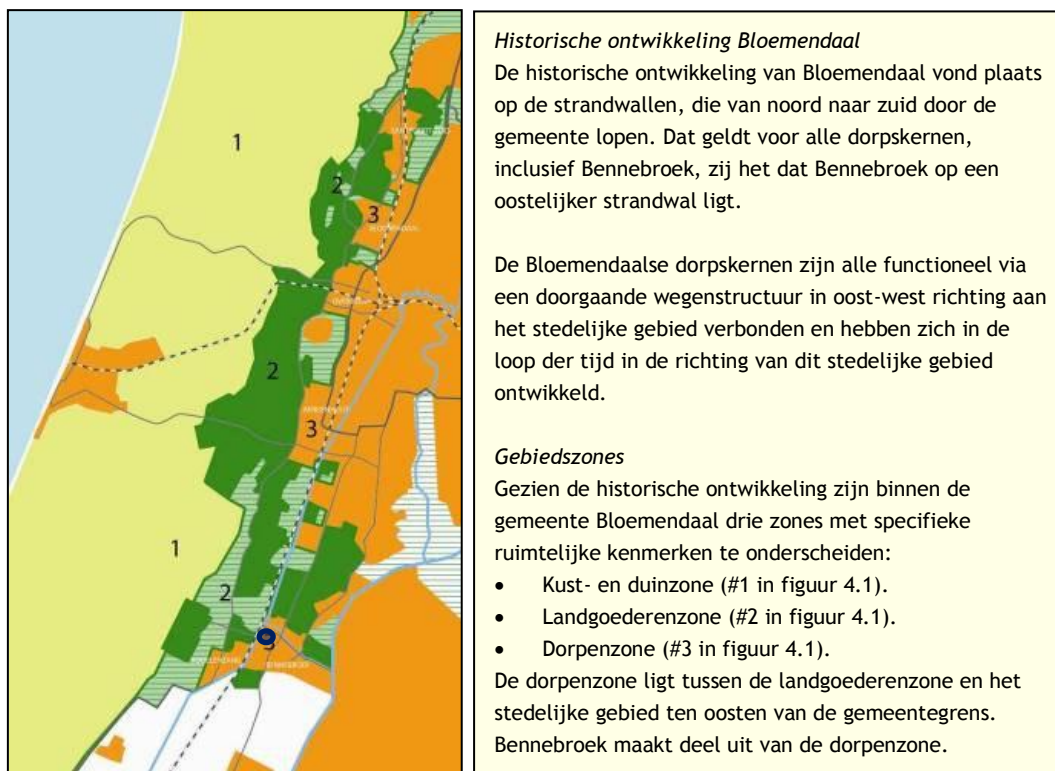
Structuurvisie “Kroon op de Regio”

De gemeentelijke structuurvisie is op 27 januari 2011 vastgesteld door de Raad van de gemeente Bloemendaal. Hiermee geeft de gemeente richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Bloemendaal tot en met 2023. Het doel van de visie is het verder versterken van de ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal en het vooraf bieden van spelregels voor iedereen bij nieuwe ontwikkelingen.

Er bestaat een directe relatie tussen structuurvisie en bestemmingsplannen. Het in de structuurvisie beschreven beleid wordt namelijk op detail vertaald in bestemmingsplannen. Visie en beleid werken op deze manier door tot op een lager schaalniveau. Tevens grijpt de gemeente de structuurvisie aan om ruimtelijke uitgangspunten te formuleren, die de karakteristieken van het grondgebied verder vorm moeten geven. De structuurvisie geldt tot 2023. Deze looptijd is gekozen omdat binnen deze periode de Bloemendaalse bestemmingsplannen worden herzien. De structuurvisie vormt dan ook tevens het kader waarmee de gemeente initiatieven van particulieren en organisaties kan toetsen.

De gemeente Bloemendaal hanteert als visie om ruimtelijke ontwikkelingen op te vangen binnen de dorpenzone, zodat de landgoederenzone en de kust- en duinzone groen en open kunnen blijven. Om dit beleid te kunnen realiseren heeft de gemeente binnen de dorpenzone een aantal zoekgebieden voor toekomstige woningbouw geselecteerd. Meer specifiek heeft de gemeente behoefte aan potentiële woningbouw- en herontwikkelingslocaties. Deze laatste kunnen gebouwen of terreinen zijn waar de oorspronkelijke functie is verdwenen, maar waar wel al bebouwing aanwezig is. Prioriteit binnen dit dorpskernenbeleid is het behoud van de eigenheid en karakteristieken van de kernen.

Figuur 4.1. Ontwikkelingszones Structuurvisie.



De locatie van het voormalige gemeentehuis en de bibliotheek van Bennebroek valt binnen de zoekgebieden voor woningbouw binnen de dorpenzone c.q. kan worden gekenschetst als potentiële woningbouw- of herontwikkelingslocatie. Reeds in de structuurvisie van 2011 geeft de gemeente aan dat zij deze locatie wenst te (her)ontwikkelen tot woningbouw. Als motivatie refereert de gemeente aan onderzoek, waarmee is aangetoond dat de huidige bebouwing op deze locatie als detonerend met zijn omgeving wordt ervaren. De huidige bebouwing beschouwt de gemeente dan ook als 'lastig' om hier een nieuwe bestemming voor te vinden. Resumerend stelt de gemeente in de structuurvisie dat de locatie van het voormalige gemeentehuis als inbreidingslocatie ruimte kan bieden aan de gewenste toename van de woningvoorraad.

Woonvisie Bloemendaal 2012-2016

De gemeente Bloemendaal wil graag haar bijdrage leveren aan een goed functionerende woningmarkt. Het gemeentelijk streven is daarbij gericht op een gemêleerde bevolkingsopbouw, waarin plaats is voor mensen uit alle inkomens- en leeftijdsgroepen. Om dit streven kracht bij te zetten heeft de gemeenteraad op 2 februari 2012 de Woonvisie Bloemendaal 2012-2016 vastgesteld.

In de Woonvisie geeft de gemeente aan om op basis van een match tussen woningbehoefte, kenmerken bestaande voorraad en fysieke mogelijkheden voor nieuwbouw, transformatie en herstructurering, kansen voor gemeentelijk woonbeleid te formuleren. Dit woonbeleid zou daarbij tevens gericht moeten zijn op het verwezenlijken van doelstellingen uit andere, gerelateerde beleidsdocumenten en -visies, zoals de Structuurvisie. Met het vaststellen van de woonvisie heeft de gemeente de volgende uitgangspunten bevestigd:

- Streven naar een gemêleerde bevolkingssamenstelling.
- Voldoende beschikbaarheid van woningen voor gezinnen met kinderen, teneinde vergrijzing en bevolkingskrimp tegen te gaan.

Op regionaal niveau maakt de woningmarkt van de gemeente Bloemendaal onlosmakelijk deel uit van de regio Zuid-Kennemerland. Binnen deze regionale context vervult Bloemendaal de functie

van woonmilieu voor de 'captains of industry'. Vanuit de metropoolregio Amsterdam en de structuurvisie 'Randstad 2040' wordt ingezet op het exclusieve woonklimaat in Bloemendaal. De regio Zuid-Kennemerland kent een woningmarkt, waarbinnen het percentage 'scheefwoners' hoog is. Dit komt vooral omdat er weinig mogelijkheden zijn om van een sociale huurwoning door te stromen naar een vrije sector huurwoning of een koopwoning. De regionale woningbouwopgave (10.000 woningen tot 2020) moet vrijwel geheel in bestaand stedelijk gebied worden ingevuld, omdat er geen grootschalige uitbreidingslocaties zijn.

De beperkte beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties binnen de gemeente betekent dat er maar beperkt tegemoet kan worden gekomen aan de woningbehoefte in Bloemendaal. De woonvisie gaat dan ook in op de mogelijkheden om vanuit de bestaande voorraad (woon)gebouwen zo veel mogelijk kansen te creëren voor de beoogde doelgroepen.

De maatregelen die in de woonvisie worden voorgesteld zijn voor een groot deel gericht op het bevorderen van de doorstroming en het vergroten van het aanbod. De volgende kerndoelen moeten bijdragen aan een zo goed mogelijk functionerende woningmarkt, die bijdraagt aan het vitaal houden van Bloemendaal en haar voorzieningenniveau:

- Het bevorderen van de bouw van appartementen die voldoen aan de wensen van senioren in alle segmenten (sociaal, middelduur en duur/exclusief) van de woningmarkt en het ontwikkelen van doorstromingsbeleid in samenspraak met de corporaties.
- Het bevorderen van de bouw en verkoop van eengezinswoningen, teneinde meer aanbod in het middeldure koopsegment te creëren en beschikbaar te houden voor jonge middenklasse gezinnen en doorstroming vanuit sociale huurwoningen te bevorderen.
- De gemeente wil dat corporaties meer vrije sector huurwoningen gaan verhuren, zodat een aanbod wordt gecreëerd voor huishoudens die teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar (nog) niet kunnen of willen kopen.

Aan de vraag naar particulier opdrachtgeverschap wil de gemeente tegemoet komen door bouwgrond die in bezit van de gemeente is bij voorkeur te verkopen aan mensen die zelfstandig of in een collectief hun eigen woning willen bouwen. Particulieren kopen grond rechtstreeks van de gemeente of met tussenkomst van een marktpartij.

De gemeente wil haar woonvisie toepassen bij onder meer het toetsen van bouwplannen van marktpartijen. De woonvisie is daarbij in principe niet leidend, maar vormt naast de structuurvisie en ander sectoraal beleid één van de kaders waaraan wordt getoetst wanneer de gemeente onderzoekt of zij al dan niet medewerking wil verlenen aan een woningbouwinitiatief.

Waterplan Bloemendaal

Het Waterplan Bloemendaal is in 2007 opgesteld door de gemeente Bloemendaal en het Hoogheemraadschap Rijnland. Het plan is gericht op het realiseren van een duurzaam watersysteem, waarin maatregelen voor het grondwater, het oppervlaktewater en de waterketen integraal zijn opgenomen. Ten aanzien van nieuwbouwonontwikkelingen is in het gemeentelijk waterplan opgenomen dat openbaar terrein niet wordt aangekoppeld. Het afkoppelen van particulier terrein wordt gestimuleerd.

Groenbeleidsplan

In het Groenbeleidsplan (1997) geeft de gemeente Bloemendaal richting aan het behoud en de ontwikkeling van essentiële groenvoorzieningen. Binnen dit beleidsplan zijn onder meer de volgende ontwikkelingsrichtingen van belang:

- Versterken landschappelijke kenmerken op basis van landschappelijke dragers.
- Beperken van nivellering: handhaving landschappelijke afwisseling (open en besloten ruimten).
- Verweving van openbaar en particulier groen.

- Versterking ecologische structuur, niet alleen lineair, langs de duinrand, maar ook via dwarsverbindingen in oost-west richting, waarbij ingespeeld kan worden op de landschappelijke overgangen.
- Behoud en versterking van de (continuïteit) van de aanwezige groengebieden.

Het Groenbeleidsplan gaat uit van het versterken van landschappelijke hoofdstructuren. De gemeente geeft daarbij onder meer aan dat de afwisseling van de open en besloten ruimten in ieder geval gehandhaafd en zo mogelijk verbeterd moeten worden. Ook wordt in een aantal bestemmingen een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarmee het kappen of planten van houtgewassen wordt gereguleerd.

Binnen de gemeente Bloemendaal zijn verschillende typen ecologische, landschappelijke en historische waarden, die via bestemmingsplannen beschermd worden. Daarnaast zijn in de verschillende woongebieden meerdere bebouwingstypen te vinden, waarvan het Groenbeleidsplan stelt dat de bijbehorende karakteristieken behouden en versterkt dienen te worden. Onder meer de volgende bebouwingstypen komen daarbij aan de orde:

- *Herenhuizen en rijtjeshuizen*
Dit type bebouwing komt voor op de lager gelegen gronden (strandvlakte). De planmatigheid van de verkaveling overheerst de natuurlijke omgeving. De bebouwing bestaat uit bouwblokken met 2^e1 kap of geschakelde woningen, veelal voorzien van voortuinen. Het straatbeeld wordt qua groen bepaald door straatbomen en is het wegenpatroon fijnmazig en planmatig. In deze wijken is vaak een aantal parken of plantsoenen gelegen, die meestal vrij royaal van maat zijn. Binnen dit bebouwingstype wordt het groen beschermd door een bepaling in het bestemmingsplan dat voor bepaalde (bouw)werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden moet worden aangevraagd (aanlegvergunningstelsel).
- *Dorpskernen*
De oude dorpskernen hebben een iets meer stenig karakter. Binnen dit bebouwingstype zijn waardevolle (particuliere) bomen beschermd via de APV en via het stellen van nadere eisen in het bestemmingsplan aan bouwwerken en werken (bij aanleg infrastructuur).

4.3 Kwaliteit ruimte en milieu

4.3.1 Milieuzonering

Ruimtelijke ordening in Nederland is gericht op het creëren van zowel een aangenaam woon- en leefklimaat als een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. Een goede ruimtelijke ordening voorkomt voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bedrijven. Daarnaast biedt het bedrijven voldoende zekerheid om hun activiteiten uit te kunnen voeren. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat over vestigingslocaties voor woonlocaties enerzijds en bedrijven anderzijds.

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf en de omgeving. Bij milieuzonering gaat het vooral om de vraag “Welke afstand is aanvaardbaar tussen (nieuwe) bedrijven en (nieuwe) woningen?” Steeds meer vormen van bedrijvigheid lenen zich overigens prima voor functiemenging. Anders gezegd: bepaalde bedrijven zijn verenigbaar met woningen in hetzelfde gebied. De (Rijks)overheid hanteert in dit verband als uitgangspunt: “functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet”.

In relatie tot het ontwikkelplan van Tegro kan worden gesteld dat, naast het verkeerslawaaï, de locatie Bennebroekerlaan 3-5 binnen de beïnvloedingssfeer valt van het garagebedrijf J.P. Engel aan de Bennebroekerlaan 5a en familiespeeltuin c.q. -park Linnaeushof, gelegen aan de Rijksstraatweg 4.

Conform het vigerende bestemmingsplan “Bennebroek 2006” geldt rondom het garagebedrijf J.P. Engel in beginsel een indicatieve afstand c.q. milieuzone van 30 meter met betrekking tot het aspect geluid en 10 meter voor het aspect externe veiligheid (zie ook paragraaf 4.3.2). Op grond van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” (zie elders deze paragraaf) geldt rondom het park Linnaeushof een (grootste) indicatieve afstand van 300 meter, hier eveneens gerelateerd aan het aspect geluid. Geluid vormt dan ook het meest bepalende milieu-aspect in het kader van de hier aan de orde zijnde milieuzonering.

Op grond van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” (zie ook navolgend tekstkader) kan het gebied waarbinnen de locatie van het voormalige gemeentehuis en bibliotheek is gelegen worden aangemerkt als “Gemengd gebied”. Dit betekent dat de richtafstand voor “geluid” met één afstandsstap mag worden verlaagd c.q. verkleind om een goede milieuzonering te realiseren.

Bedrijven en milieuzonering: Handreiking VNG

De VNG heeft via de brochure “Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk” (2009) een algemeen geaccepteerd hulpmiddel gepubliceerd voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG-publicatie een aantal bouwstenen. De belangrijkste zijn:

- Richtafstanden versus omgevingstypen.
- Activiteiten in een gemengd gebied, gericht op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de richtafstanden. In beginsel zijn dit afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend bij de invulling van milieuzonering.

Om tot een optimale milieuzonering te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden, die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het gebiedstype kan een correctie worden toegepast op de afstanden die in VNG-brochure zijn opgenomen en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat daarbij is genoemd.

Omgevingstype “Gemengd gebied”

In gebieden met een menging van woningen en bedrijven wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in “gemengde gebieden” wordt beoordeeld aan de hand van de volgende ruimtelijke milieucategorieën:

- Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen.
- Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies.
- Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg en bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies.

Voor de toelaatbaarheid van de betreffende activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- Het gaat om kleinschalige bedrijvigheid.
- Productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats.
- De activiteiten (inclusief opslag) gebeuren hoofdzakelijk inpandig.

In geval van het omgevingstype “Gemengd gebied” kunnen de afstanden uit de VNG-publicatie, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verkleind.

Een en ander heeft tot gevolg dat tussen het garagebedrijf J.P. Engel en de toekomstige woningen een afstand van 10 meter gehanteerd dient te worden in het kader van de milieuzonering. Omdat de toekomstige woningen op een afstand groter dan 10 meter van het garagebedrijf zijn gelegen, kan worden gesteld dat dit bedrijf geen belemmering vormt voor een goede ruimtelijke ordening in relatie tot het ontwikkelplan van Tegro. Voor het park Linnaeushof betekent het voorgaande dat de zone-afstand wordt verlaagd naar 200 meter. Aangezien zich binnen deze zone nog andere woningen bevinden, kan worden gesteld dat ook Linnaeushof geen belemmering vormt voor het ontwikkelplan van Tegro.

4.3.2 Geluid

Het aspect 'Geluid' is primair geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh richt zich vooral op een verantwoorde ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen ten opzichte van belangrijke geluidsbronnen, zoals (rail)verkeer en industrie. Geluidsgevoelige bestemmingen worden in beginsel beschermd tegen te hoge geluidniveaus van verkeerswegen, spoorlijnen en industrie, of tegen toename van deze niveaus als er iets aan de situatie verandert. De regels van de Wgh zijn van toepassing bij het vaststellen dan wel het mogen afwijken van een bestemmingsplan. De Wet geluidhinder ziet alleen toe op zaken die nieuw zijn of veranderen, zoals het planologisch inpassen van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Geluidsgevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld woningen en ziekenhuizen. Kantoren, recreatiewoningen en hotels zijn voorbeelden van niet-geluidsgevoelige bestemmingen.

De Wgh kent een voorkeursgrenswaarde en een maximale ontheffingswaarde. In tabel 4.1 zijn de normen voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen per bronsoort weergegeven.

Tabel 4.1. Geluidnormen Wgh.

		Voorkeursgrenswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Wegverkeer	Binnenstedelijk	48 dB	63 dB
	Buitenstedelijk (rijkswegen)	48 dB	53 dB
Railverkeer		55 dB	68 dB
Industrielawaai		50 dB(A)	55 dB(A)

Het ontwikkelplan van Tegro brengt met zich mee dat een planologisch geluidsgevoelige functie aan de Bennebroekerlaan wordt toegevoegd. Het plan om woningen te bouwen, waarbij de voorgevels gericht zijn op de Bennebroekerlaan, brengt met zich mee dat deze woningen komen te liggen in het akoestische beïnvloedingsgebied van de Bennebroekerlaan (wegverkeerslawaaï). Aangezien de Duinlaan een weg is waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur, heeft deze weg geen wettelijke geluidzone en gaat er dus ook geen akoestische beïnvloeding van uit.

Ten aanzien van het aspect Industrielawaai geldt het garagebedrijf J.P. Engel, gevestigd aan de Bennebroekerlaan 5a (zie figuren 4.4 en 4.5), als potentiële bron van akoestische beïnvloeding.

Figuur 4.2. Wegenstructuur bij planlocatie: Duinlaan (links) en Bennebroekerlaan (rechts).



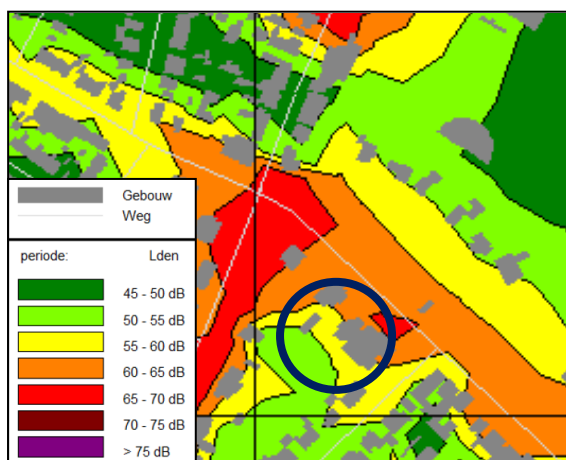
Wegverkeerslawaaï

Op voorhand kan worden gesteld dat het ontwikkelplan van Tegro niet zal passen binnen de voorkeursgrenswaarden, zoals die in de wet- en regelgeving zijn opgenomen voor het aspect Geluid. Zo blijkt uit het rapport “EU-richtlijn omgevingslawaaï Geluidbelastingkaarten van de Gemeente Bloemendaal” (oktober 2012), dat het plangebied Bennebroekerlaan 3-5 valt in de geluidszone $L_{den} = 60-65$ dB (zie figuur 4.3). Belangrijk om hierbij te melden is dat de geluidwaarden in voornoemd rapport zijn weergegeven exclusief aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh. Voor de planologische toetsing van het plangebied geldt zodoende de zone $L_{den} = 55-60$ dB als eerste indicatie.

Wet geluidhinder in relatie tot wegverkeerslawaaï

- Geluidbelasting t/m $L_{den} = 48$ dB (incl. aftrek ex. artikel 110g Wgh):
 - Bouwen van woningen vormt geen bezwaar.
- Geluidbelasting $L_{den} = 49$ t/m 63 dB (incl. aftrek ex. artikel 110g Wgh):
 - Bouwen van woningen alleen toegestaan op grond van verleende hogere geluidwaarde en met voldoende gevelwering.
- Geluidbelasting $L_{den} > 63$ dB (incl. aftrek ex. artikel 110g Wgh):
 - Bouwen van woningen in principe niet toegestaan.

Figuur 4.3. Geluidbelastingkaart Bennebroek 2012.



Ter volledigheid heeft het adviesbureau Aveco de Bondt op 25 november 2014 een specifieke geluidsberekening gemaakt voor de locatie Bennebroekerlaan 3-5. Dit akoestisch onderzoek baseerde zich op de verkeersgegevens, behorend bij de geluidbelastingkaart 2012, en had als vertrekpunt dat de toekomstige woningen in de gevelrooilijn komen te staan van de huidige bebouwing. Resultaat van dit akoestisch onderzoek was dat de geluidbelasting op de huidige gevelrooilijn $L_{den} = 60$ dB bedraagt (incl. aftrek ex. artikel 110g Wgh).

Op grond van het bovenstaande zal de gemeente Bloemendaal worden verzocht om voor de herontwikkeling van de Bennebroekerlaan 3-5 een hogere geluidwaarde toe te staan.

Verzoek hogere geluidgrenswaarden

Op 27 november 2014 heeft Tegro de gemeente Bloemendaal verzocht om een principe-akkoord te geven op het verlenen van (nog nader te bepalen) hogere geluidsgrenswaarden voor de nieuw te bouwen woningen (zie bijlage 2A). Op 17 december 2014 heeft de gemeente Bloemendaal instemmend op het verzoek van Tegro gereageerd (zie bijlage 2B). Het principe-akkoord is genomen met inbegrip van een verplichting richting Tegro om middels nader akoestisch onderzoek concreet invulling te geven aan de benodigde hogere geluidsgrenswaarden.

Nader akoestisch onderzoek

In opdracht van Tegro heeft het bureau Geluid Plus in januari 2015 een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd in het kader van de Wgh en heeft zich gericht op het wegverkeerslawaai vanwege de Bennebroekerlaan, de Zwarteweg en de Rijksstraatweg (N208). Van deze wegen is de geluidbelasting bepaald op de gevels van de woningen binnen het ontwikkelplan van Tegro. De berekende geluidwaarden zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wgh. Het akoestisch onderzoek heeft geleid tot de volgende conclusies:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Bennebroekerlaan bedraagt ten hoogste 61 dB op de gevels van de woningen. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt voldaan.
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Rijksstraatweg bedraagt ten hoogste 52 dB op de gevels van de woningen. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt voldaan.
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Zwarteweg bedraagt ten hoogste 45 dB op de gevels van de woningen. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.
- Bron- en overdrachtsmaatregelen stuiten op stedenbouwkundige/landschappelijke en financiële bezwaren.
- De cumulatieve geluidbelasting ter plaatse van de meeste woningen is hoger dan 53 dB (excl. aftrek ex artikel 110g Wgh).

De volledige rapportage van het akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage 2C van deze ruimtelijke onderbouwing.

Verzoek om hogere geluidgrenswaarden

Tegro verzoekt de gemeente Bloemendaal om voor het bouwplan van 10 woningen op de locatie Bennebroekerlaan 3-5, in lijn met de resultaten van het nader akoestisch onderzoek, de volgende hogere geluidsgrenswaarden te verlenen:

- Vanwege de Bennebroekerlaan:
 - Rijwoningen: 5 x 60 dB;
 - 3¹ kapwoningen: 3 x 61 dB.
- Vanwege de Rijksstraatweg:
 - 3¹ kapwoningen: 1 x 51 dB, 1 x 50 dB en 1 x 49 dB;
 - 2¹ kapwoningen: 1 x 52 dB.

In het kader van de Omgevingsvergunning “activiteit Bouwen” zal vervolgens specifiek aandacht worden besteed aan de geluidwering van de gevels, teneinde te voldoen aan het vereiste akoestisch binnenniveau in de woningen.

Industrielawaai

Het waarborgen van voldoende milieuruimte voor bedrijfsvoering enerzijds en een acceptabel woonklimaat anderzijds wordt in beginsel bepaald aan de hand van de richtafstanden uit de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” (zie ook paragraaf 4.3.1). In een bestemmingsplan worden met behulp van deze VNG-publicatie de milieubelastende functies op hoofdlijnen

gezoneerd in relatie tot het gebiedstype: rustige woonwijk, rustig buitengebied of gemengd gebied. Is eenmaal in het bestemmingsplan bepaald waar een bepaalde categorie bedrijven zich (ruimtelijk) mag vestigen, dan regelt het Activiteitenbesluit vervolgens de (milieu)toetsing daarvan in meer gedetailleerde zin.

Concreet voor de bedrijfsvoering van Garagebedrijf J.P Engel stelt de VNG-brochure dat een richtafstand van 30 meter tot milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, in acht moet worden genomen. Deze waarde geldt echter ten opzichte van een rustige woonwijk: het gebiedstype waar de VNG-brochure de richtafstanden primair op afstemt. Vanwege de gecombineerde aanwezigheid van woningen, bedrijven en maatschappelijke instellingen is het gebied rondom garagebedrijf J.P Engel echter te kenschetsen als gemengd gebied. Dit betekent dat - conform de VNG-brochure - de gehanteerde richtafstand met één schaalniveau mag worden gereduceerd. Concreet betekent dit dat tussen het garagebedrijf en woningen een richtafstand geldt van 10 meter. De meest nabijgelegen woning van het ontwikkelplan van Tegro is op grotere afstand van het garagebedrijf geprojecteerd.

Conform de systematiek van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” is een ontwikkelplan ruimtelijk inpasbaar als aan de richtafstanden wordt voldaan en hoeft er verder geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Uitzondering op deze regel ontstaat wanneer er twijfel is over het kunnen voldoen aan de grenswaarde, in dit geval een geluidbelasting van 50 dB(A) op de gevel van een woning in gemengd gebied. Dit toetsingskader betreft de algemene geluidnormen van het Activiteitenbesluit, de richtwaarde conform de VNG sluit hierop aan.

Om eventuele twijfel ten aanzien van de akoestische inpasbaarheid van het Tegro-ontwikkelplan in de omgeving van het garagebedrijf weg te nemen, dient als eerste getoetst te worden op de bestaande woningen nabij c.q. in dezelfde omgeving van het garagebedrijf. De normstelling, conform het Activiteitenbesluit, is immers gericht op alle geluidgevoelige bestemmingen en de bestaande woningen vormen dan het primaire referentiekader. Op grond van het feit dat de meest nabijgelegen woningen, waaronder de ‘akoestisch maatgevende woning’ aan de Duinlaan, direct grenzen aan het garagebedrijf en optisch niet voorzien zijn van expliciete geluidwerende voorzieningen, mag worden aangenomen dat reeds in de huidige situatie wordt voldaan aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit.

Figuur 4.4. Garagebedrijf en huidige omgeving.



Conclusie is dan ook dat het ontwikkelplan van Tegro geen belemmering vormt voor de bedrijfsactiviteiten van garagebedrijf J.P. Engel en dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

4.3.3 Externe veiligheid

Externe Veiligheid (EV) betreft het beperken van de kans op, en het effect van, een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- Gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- Transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- Gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gericht op het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Essentie hierbij is het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen, al dan niet gerelateerd aan nutsvoorzieningen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er nabij kwetsbare (zoals woningen en scholen) en beperkt kwetsbare (zoals kantoren en hotels) bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

De Bennebroekerlaan vormt geen transportroute voor gevaarlijke stoffen, evenmin hebben luchthavens een reële impact op de locatie (bron: Bestemmingsplan “Bennebroek 2006”). Over de nabijgelegen Herenweg (N208) vindt echter wel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke lading kan vrijkomen. De EV-risicobenadering kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR, voorheen het individueel risico genoemd) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde activiteit. Het aantal personen dat in de omgeving van de route verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Het GR geldt als belangrijke indicatie bij het bepalen of de woningdichtheid in een bepaald gebied nog kan worden vergroot. Bij het beoordelen van het GR wordt het (lokale) bevoegd gezag de mogelijkheid geboden om gemotiveerd van de oriëntatiewaarde voor het GR af te wijken. Daar waar het gaat om het stellen van randvoorwaarden in de ruimtelijke ordening wordt het afwegingsgebied echter gemaximaliseerd tot 200 meter van de route.

De ontwikkellocatie Bennebroekerlaan 3-5 ligt binnen het afwegingsgebied van 200 meter langs de N208. Het ontwikkelplan van Tegro brengt met zich mee dat op de plaats van maatschappelijke, openbare gebouwen (gemeentehuis en bibliotheek) 10 woningen komen, geschikt voor gezinnen. Kenmerkend voor het gemeentehuis en de bibliotheek is dat in de dagperiode veel mensen, al dan niet daar werkzaam, in deze gebouwen aanwezig (kunnen) zijn. Specifiek voor het gemeentehuis geldt dat ook in de avondperiode (openbare vergaderingen c.q. bijeenkomsten) meerdere personen tegelijk in het gebouw kunnen zijn. Voor de toekomstige situatie kan worden gesteld dat het aantal aanwezige personen in de 10 woningen in de dag- en avondperiode gemiddeld lager zal zijn dan in de voorbije situatie, maar in de nachtperiode hoger. Op etmaalniveau mag worden verondersteld dat het aantal personen, potentieel aanwezig in de 10 woningen, niet zal leiden tot een wezenlijke bevolkingstoename op deze locatie en daarmee tot een significante toename van de GR-waarde binnen de EV-risicobenadering. Gesteld wordt dan ook te transport van gevaarlijke stoffen over de N208 geen verdere belemmering vormt voor het Tegro-ontwikkelplan.

Bedrijfsmatige activiteiten

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bedrijven. Daarnaast biedt het bedrijven voldoende zekerheid om hun activiteiten uit te kunnen voeren. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat over vestigingslocaties voor woonlocaties enerzijds en

bedrijven anderzijds. In lijn met het voorgaande legt de Nederlandse overheid middels het hanteren van milieuzonering een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf (zoals geluid en externe veiligheid) en de omgeving. Bij milieuzonering gaat het vooral om de vraag “Welke afstand is aanvaardbaar tussen (nieuwe) bedrijven en (nieuwe) woningen?” Steeds meer vormen van bedrijvigheid lenen zich overigens prima voor functiemenging. Anders gezegd: bepaalde bedrijven zijn verenigbaar met woningen in hetzelfde gebied. De (Rijks)overheid hanteert in dit verband als uitgangspunt: “functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet.”

Kwaliteit van de woonomgeving in relatie tot aanwezige bedrijvigheid vormt de kern van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. In deze “handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke Ruimtelijke Ordeningspraktijk” geeft de VNG via richtafstanden aan, welke afstand in beginsel gerespecteerd dient te worden tussen (nieuwe) bedrijfsvestigingen en (nieuwe) milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen. De in de VNG-brochure genoemde afstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk.

Ten aanzien van bedrijfsmatige activiteiten in de nabije omgeving is binnen het EV-aspect het garagebedrijf “J.P. Engel & Zn.” het meest relevant (zie figuur 4.5). Het garagebedrijf met tankstation inclusief shop van J.P. Engel & Zn is gelegen aan de zuidoost-zijde van het voormalige gemeentehuis, aan de overzijde van de Duinlaan. Het tankstation is bemand en er wordt geen LPG geleverd. Boven het bedrijf bevindt zich een (bedrijfs)woning c.q. -appartement. De afstand tussen dit bedrijf en de meest nabijgelegen woning uit het ontwikkelplan van Tegro bedraagt 20 á 25 meter.

Figuur 4.5. Garage en tankstation Bennebroekerlaan 5a.



Het voorgaande brengt met zich mee dat er geen strenge wettelijke eisen, verbonden aan brede veiligheidszones rondom dit bedrijf, van toepassing zijn. Een en ander blijkt ook uit het bestemmingsplan “Bennebroek 2006”, waarin de binnen deze dorpskern aanwezige bedrijven zijn genoemd (zie tabel 4.2). Ten aanzien van het aspect externe veiligheid (“Gevaar” in tabel 4.2) is in het bestemmingsplan, conform de VNG-brochure, opgenomen dat bij nieuwe ontwikkelingen rondom het bedrijf J.P. Engel een veiligheidszone van 10 meter in acht dient te worden genomen. De meest nabijgelegen woning binnen het ontwikkelplan van Tegro bevindt zich op een afstand van meer dan 10 meter van dit bedrijf.

Tabel 4.2. Bedrijven in dorpskern Bennebroek.

Naam	adres	Nummer	cat.	Vergunning/ Besluit	Afstanden conform bedrijven en milieuzo- nering (m ¹)			
					Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Recreatiepark Linnaeushof	Rijksstraatweg	4	3	Wm-vergunning	30	10	300	10
Tankstation Compaan	Rijksstraatweg	3	3	Tankstations	30	0	30	30
De Geestgronden	Rijksstraatweg	113	4	Wm-vergunning	10	0	30	0
servicestation v.d. Pols	Binnenweg	27	3	motorvoertuigen	30	0	30	30
Autospuiterij Rhee	Kennemerbeeklaan	27	3	motorvoertuigen	50	30	30	30
Garage J.P. Engel	Bennebroekerlaan	5a	3	motorvoertuigen	10	0	30	10
Gemeentewerf	Wilhelminalaan	naast 2	3	Wm-vergunning	30	50	50	10

Bron: Bestemmingsplan Bennebroek 2006.

Het aspect “Externe Veiligheid” vormt daarmee geen belemmering in de verdere uitwerking en realisatie van het ontwikkelplan van Tegro.

4.3.4 Luchtkwaliteit

De Rijksoverheid werkt samen met provincies en gemeenten om te voldoen aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. Zo mag er niet teveel fijn stof of stikstofdioxide in de lucht zitten. Teveel schadelijke stoffen zijn slecht voor de gezondheid. Daarnaast hebben schadelijke stoffen een negatief effect op het klimaat (broeikaseffect) en de natuur.

In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 15 november 2007 vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit en de Wet milieubeheer. In Nederland dient iedere ruimtelijke ontwikkeling te worden getoetst aan deze luchtwetgeving.

Landelijke wet- en regelgeving: bijdrage Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De huidige luchtwetgeving omvat tevens het Besluit “Niet In Betekenende Mate bijdrage (NIBM)”. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen die ‘niet in betekenende mate’ leiden tot een verslechtering van de heersende luchtkwaliteit, niet afzonderlijk getoetst hoeven te worden op de grenswaarden. Tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Het ministerie heeft de definitie van “in betekenende mate” vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). In deze AMvB, te zien als luchtkwaliteitseisen, is vastgelegd dat projecten die leiden tot een toename van (concentratie-)grenswaarden van een stof met meer dan 3%, in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Onder deze 3% grens is dus sprake van NIBM. Deze 3%-grens is in deze AMvB voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies op voorhand reeds gekwantificeerd. In relatie tot woningbouw is de NIBM-grens gekoppeld aan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.

Een en ander brengt met zich mee dat de herontwikkeling van locatie Bennebroekerlaan 3-5 als een NIBM-ontwikkeling kan worden benaderd. Aanvullend kan worden vermeld dat onderzoek naar de luchtkwaliteit, uitgevoerd door de Milieudienst IJmond (monitoringstool), heeft aangetoond dat in de gemeente Bloemendaal de normen voor luchtkwaliteit nergens worden overschreden.

Het aspect “Luchtkwaliteit” vormt daarmee geen belemmering in de verdere uitwerking en realisatie van het ontwikkelplan van Tegro.

4.3.5 Natuur

In Nederland zijn er verschillende wetten die de natuur beschermen. De belangrijkste zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet is specifiek gericht op gebiedsbescherming. De bescherming van soorten is geregeld in de Flora- en faunawet.

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van onder meer Natura2000-gebieden, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Het Natura2000-netwerk omvat alle gebieden die in een eerder stadium zijn beschermd op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Daarnaast kent Nederland de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Binnen de EHS bestaat onderscheid tussen kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. De eerdergenoemde Natura2000-gebieden zijn vrijwel volledig geïntegreerd in de EHS.

26 juni 2014 - Nieuwsartikel

Ecologische Hoofdstructuur wordt Natuurnetwerk Nederland

In navolging van het Rijk hanteert ook de provincie Noord-Holland voortaan de term Natuurnetwerk Nederland (NNN). Behalve de naam verandert er niets. De begrenzing, planologische status en subsidiemogelijkheden van het NNN blijven precies hetzelfde als de oude EHS. In lijn hiermee gebruikt de provincie voortaan de term 'natuurverbinding' in plaats van 'ecologische verbindingzone'.

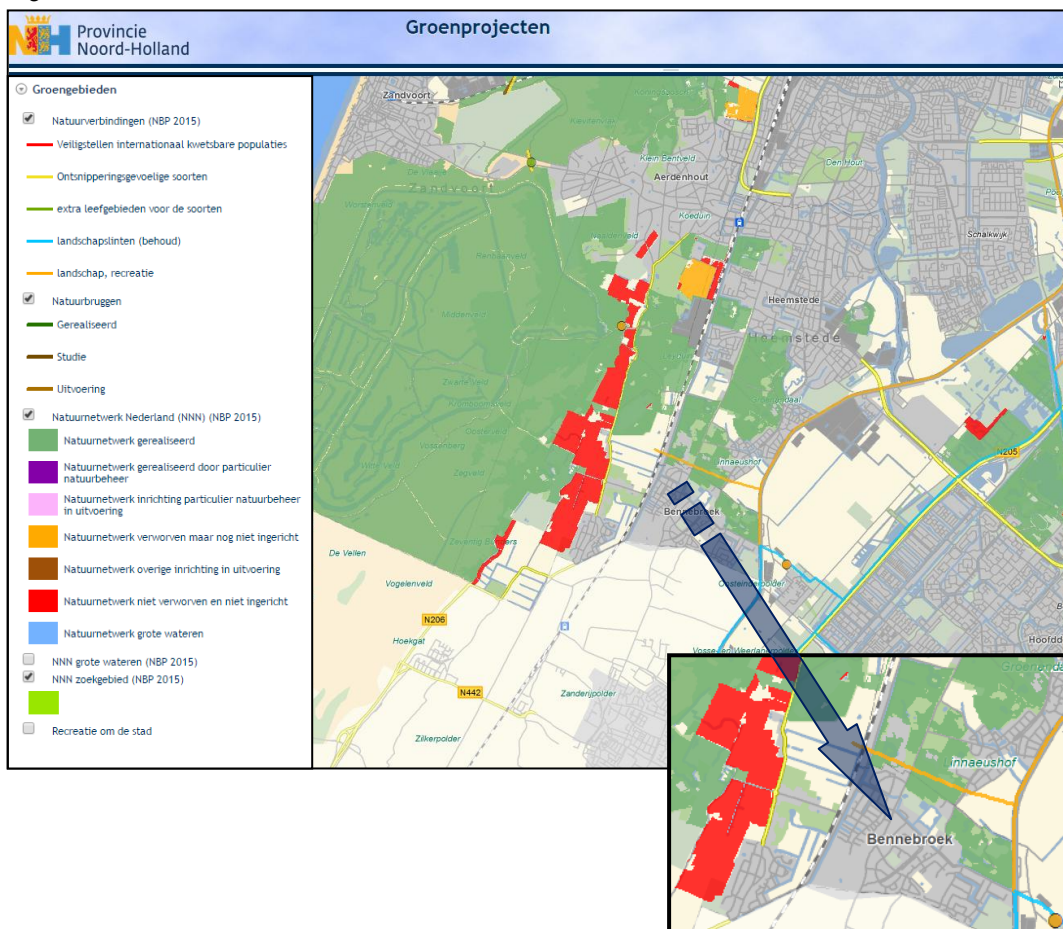
Beschermde gebieden

Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied is het gebied Kennemerland-Zuid. De Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) grenst aan de noordzijde van het dorp Bennebroek.

Figuur 4.6. Natura 2000 gebied "Kennemerland-Zuid.



Figuur 4.7. Provinciale EHS “Binnenduinstrand”.



De EHS kent geen externe werking. De Minister van LNV heeft in 2008 bepaald dat ingrepen buiten de EHS niet hoeven te worden beoordeeld op hun effecten voor de wezenlijke kenmerken en waarden binnen de EHS. Initiatieven buiten de EHS hoeven dan ook niet getoetst te worden.

Gezien de afstand tussen de locatie Bennebroekerlaan 3-5 en het Natura 2000 gebied kan aanvullend worden gesteld dat het ontwikkelplan van Tegro geen noemenswaardige impact zal hebben op dit beschermde gebied.

Beschermde soorten

Ten aanzien van beschermde c.q. waardevolle plant- en diersoorten is in januari 2015 in opdracht van Tegro een verkennend onderzoek naar potentieel aanwezige natuurwaarden op en nabij de locatie verricht. Dit onderzoek is uitgevoerd door F. van der Vliet, ervaren ecooloog (expertise >30 jaar) en als deskundige verbonden aan de Stichting Vleermuisopvang Noord-Holland.

Het verkennend onderzoek naar natuurwaarden toont onder meer aan dat op de locatie Bennebroekerlaan 3-5 de aanwezigheid is te verwachten van een aantal wettelijk beschermde diersoorten. Beschermde plantensoorten zijn zo goed als zeker niet aanwezig. Voor de meer algemene wettelijk beschermde dieren die kunnen voorkomen geldt de bepaling dat ze niet opzettelijk mogen verontrust, verjaagd of gedood.

Het gebouw Bennebroekerlaan 5 bezit geen toegankelijke bewoningsmogelijkheid voor vleermuizen. Het gebouw Bennebroekerlaan 3 biedt een beperkte bewoningsmogelijkheid,

doordat de gevels hier nog enkele open voegen bevatten van voldoende breedte (ca. 2 cm) om vleermuizen toegang te verschaffen. Als foerageerlocatie is het plangebied weinig geschikt.

Op grond van het verkennend onderzoek naar natuurwaarden kan worden gesteld dat er binnen de locatie Bennebroekerlaan 3-5 geen beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn, die - op voorhand - kunnen leiden tot een belemmering van het ontwikkelplan van Tegro. Aanbevolen wordt dan ook om, bij start realisatie ontwikkelplan, mitigerende maatregelen op en rondom de bouwlocatie te treffen, teneinde te voorkomen dat beschermde soorten hun intrede doen binnen de bouwlocatie. Gezien de voorliggende bouwwerkzaamheden en het ontstaan van een (regulier) bouwterrein is de rugstreeppad een beschermde diersoort, die mogelijkerwijs zijn intrede kan doen op het toekomstige bouwterrein. Ten aanzien van deze en vergelijkbare soorten gelden als mitigerende maatregelen het goed afschermen van het bouwterrein alsmede het voorkomen van de aanwezigheid van ondiep, tijdelijk voortplantingswater tijdens de bouwwerkzaamheden. Aanvullend kan worden gesteld dat de voorliggende bouw- en aanlegactiviteiten uitgevoerd zullen worden in lijn met het zorgvuldigheidsbeginsel uit de natuurwetgeving.

De rapportage van het verkennend onderzoek naar natuurwaarden is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Plataan en lindebomen binnen het plangebied

Op het binnenterrein c.q. tuin van de bibliotheek, Bennebroekerlaan 3, staat een Plataan (zie ook hoofdstuk 2, figuur 2.5). Deze boom vormt een waardevol groenelement binnen haar omgeving, getuige ook het feit dat de boom op de waardevolle bomenlijst van de gemeente Bloemendaal is opgenomen. Om antwoord te krijgen op de vraag *“kan deze Plataan, in het perspectief van de voorgenomen werkzaamheden, in de huidige verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden blijven?”* is in opdracht van gemeente Bloemendaal een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. Het doel van deze BEA was het inzichtelijk maken van de (on)mogelijkheden van het uitvoeren van bouwwerkzaamheden in de nabijheid de boom. De BEA is op 9 december 2014 uitgevoerd door M.L. van der Spoel, boomtechnisch adviseur bij BSI Bomenservice te Baarn.

Op grond van de uitgevoerde BEA kan worden geconcludeerd dat de Plataan in een goede conditie verkeert en een goede mechanische kwaliteit heeft. Op basis van deze eigenschappen heeft de boom een goede toekomstverwachting. De Plataan kan dan ook, in het perspectief van de voorgenomen werkzaamheden, in de huidige verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden blijven, *mits* rekening wordt gehouden met de inrichting van het maaiveld rond de boom en toekomstige groei ruimte.

Naast de waardevolle en beeldbepalende plataan bevindt zich binnen het plangebied ook een groepje lindebomen. Net als de plataan zullen deze lindebomen blijven staan en zijn zij geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan. Het overige groen, inclusief houtopstand, is van mindere c.q. ondergeschikte natuurwaarde en zal zonodig worden verwijderd. Indien aan de orde zal hiervoor de benodigde kapvergunning worden aangevraagd.

4.3.6 Waterhuishouding

Waterhuishouding heeft met name betrekking op de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Daarbij kan het gaan om de kringloop van het water in de natuur of om het afwateringssysteem, bestaande uit sloten, kanalen, meren en dergelijke. Waterhuishouding omvat daarnaast ook de (technische) organisatie van het afvoeren van regen- en afvalwater alsmede de zuivering daarvan.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om aan te geven óf en in welke mate een ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde ‘vasthouden - bergen - afvoeren’ (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken;
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits ‘schoonhouden - scheiden - zuiveren’ centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

Watertoets

In lijn met het waterbeleid van provincie en gemeente is voor het ontwikkelplan van Tegro de watertoets uitgevoerd. De ‘watertoets’ is een instrument, dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen toets achteraf, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan in samenspraak met de waterbeheerder de waterhuishoudkundige belangen - in een zo vroeg mogelijk stadium - op een goede wijze integreert in het betreffende plan. De watertoets is verplicht voor ruimtelijke ontwikkelingen, waarvoor een planologische procedure gevolgd moet worden.

Binnen de watertoets voor de herontwikkeling van de locatie Bennebroekerlaan 3-5 is met name de verandering van het verharde oppervlak van belang. Een toename van het verharde oppervlak met meer dan 500 m² moet, in overleg met het hoogheemraadschap, worden gecompenseerd. De locatie Bennebroekerlaan 3-5 omvat een oppervlak van circa 0,43 hectare en is in de huidige bebouwd. Het bouwvlak van de aanwezige gebouwen bedraagt circa 1.450 m² (gemeentehuis circa 1.100 m² en bibliotheek circa 350 m²). Aanvullend geldt dat de ruimte rondom en tussen de gebouwen grotendeels verhard is (terras en wandelpaden).

Het Tegro-ontwikkelplan voorziet in 10 grondgebonden woningen, met een totaal bebouwd oppervlak van maximaal circa 1.020 m². Deze maximale situatie betreft de bouw van alle 10 woningen, allen voorzien van alle aangeboden uitbreidingsopties. Het ontwikkelplan betekent dus een vermindering van het verhard oppervlak binnen het plangebied.

Ten aanzien van de riolering binnen het plangebied voorziet het Tegro-ontwikkelplan in een waterafvoersysteem, waarbij het hemelwater gescheiden van het afvalwater wordt afgevoerd. Het in het plangebied aan te leggen rioolstelsel wordt voor de aansluiting op het aanwezige gemengde stelsel van de gemeente bij elkaar gebracht en door middel van een leiding met inspectieput/hondehokconstructie op het gemeentelijke stelsel aangesloten.

In het kader van de watertoets voor het ontwikkelplan van Tegro is gecommuniceerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap inmiddels bevestigd dat er bij de uitvoering van het ontwikkelplan geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Dit betekent dat er geen specifieke watervergunning nodig is en het aspect ‘waterhuishouding’ impliciet wordt meegenomen in de voorliggende Wabo-procedure.

4.3.7 Archeologie

Op grond van het door Nederland ondertekende Verdrag van Valletta (1992) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met mogelijk in de bodem aanwezige

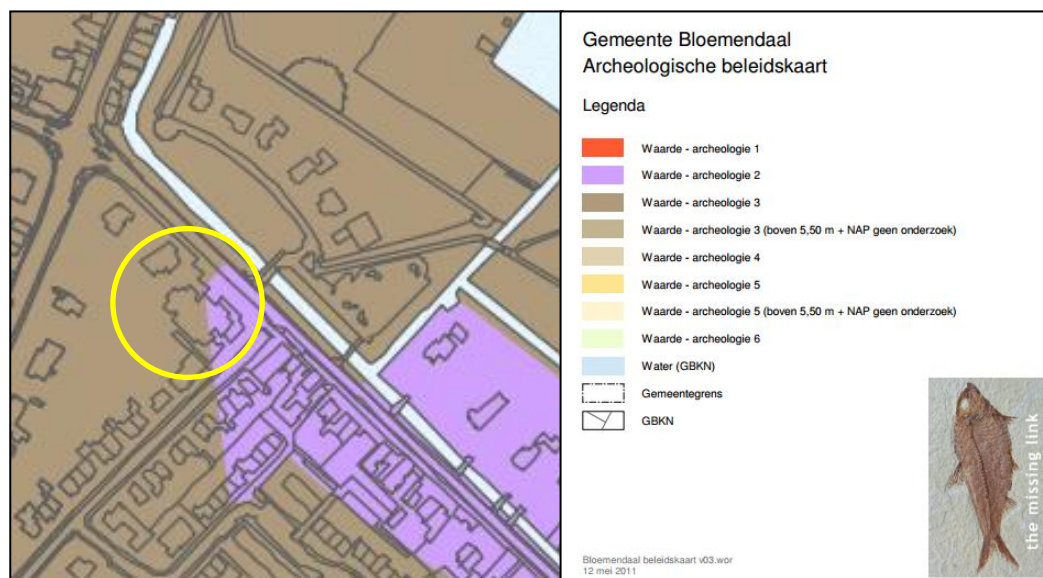
archeologische waarden. In navolging van het Verdrag is het Nederlandse beleid inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed gericht op het zoveel mogelijk in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf. Het Verdrag is per 1 september 2007 geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem alsmede de inpassing ervan in ruimtelijke ontwikkelingen. De Wamz is erop gericht om bodemverstoringen pas te laten plaatsvinden nadat er archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden, er is vastgesteld of het om belangrijke archeologische sporen gaat en vervolgens is vastgesteld hoe met die archeologische informatie het beste kan worden omgegaan.

Het Verdrag van Valletta geeft aan dat het belangrijk is dat in de ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met het belang van de archeologie. In de Wamz is daarom vastgelegd dat gemeenten bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij vrijstellingen op bestaande plannen, aan moeten geven welke archeologische waarden er in de bodem zitten en hoe de gemeente daarmee denkt om te gaan. In de uitvoering bij bouw-, aanleg- en sloopvergunningen kunnen gemeenten dan archeologische eisen stellen aan de aanvragers.

Conform de Wamz heeft de gemeente Bloemendaal in 2011 het Beleidsplan Archeologie vastgesteld. Onderdeel van dit beleidsplan is de archeologische beleidskaart. Deze kaart maakt inzichtelijk voor welke gebieden op de (bestemmings)plankaart een dubbelbestemming archeologie kan worden vastgesteld. Tevens maakt deze kaart een koppeling met oppervlakte- en dieptegrenzen voor archeologisch onderzoek.

Een groot deel van het grondgebied in Bloemendaal kent een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat de kans aanwezig is dat bij verstoring van deze gebieden archeologische resten zullen worden aangetroffen. De hoge verwachting bevindt zich met name op de oude duinen en strandwallen, een landschap dat sporen uit de Nieuwe Steentijd herbergt.

Figuur 4.8. Gemeentelijke archeologische beleidskaart.



Op grond van de archeologische verwachtingswaarden is de locatie Bennebroekerlaan 3-5 in het bestemmingsplan “Bennebroek 2006” ten dele benoemd als gebied met (dubbelbestemming) “Hoge archeologische waarde”. Binnen de gemeentelijke archeologische beleidskaart maakt de locatie deel uit van gebieden met de volgende archeologische waarden (zie ook figuur 4.8):

- *Waarde-Archeologie 2:*
Waarde-Archeologie-2 omvat alle terreinen binnen de gemeente, die deel uitmaken van de archeologische monumentenkaart (AMK), alsmede de beschermde stads- en dorpsgezichten. Binnen de locatie Bennebroekerlaan 3-5 is deze waarde toegekend aan het noordoostelijk deel van de locatie. Een en ander brengt met zich mee dat archeologisch onderzoek nodig is voorafgaand aan bodemingrepen vanaf 100 m² en dieper dan 30 cm.
- *Waarde-Archeologie 3:*
Waarde-Archeologie-3 betreft met name de strandwallen, waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt. Binnen de locatie Bennebroekerlaan 3-5 is deze waarde toegekend aan het zuidwestelijk deel van de locatie. Een en ander brengt met zich mee dat archeologisch onderzoek nodig is voorafgaand aan bodemingrepen vanaf 250 m² en dieper dan 30 cm.

Bodemingrepen binnen ontwikkelplan Tegro

Realisatie van het ontwikkelplan van Tegro omvat op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden, waarbij sprake is van ingrepen in de bodem:

- Slopen huidige bebouwing inclusief aanwezige kelders.
- Heiwerkzaamheden t.b.v. nieuwe woningen.
- Aanleg funderingen nieuwe woningen en riolering in nieuwe weg.

Voor grondwerk binnen de kavels van woningen (bouwputten, afwerken/vlakken terrein, verhardingen, riolering, nutsvoorzieningen, etc.), openbare terrein (wegen, voetpaden, groenstroken, riolering, nutsvoorzieningen, etc.) zullen de bodemingrepen betrekking hebben op een oppervlak van circa 4.600 m², waarbij de bodem tussen 50-100 cm¹ geroerd zal worden. Ten aanzien van het hoofdrioolwerk gaat het om een oppervlak van circa 350 m², dat tussen de 200-250 cm¹ geroerd zal worden.

Resumerend kan worden gesteld dat, gezien de mate (oppervlak en diepte) waarin bodemingrepen plaatsvinden, nader onderzoek zal moeten uitwijzen of er zich daadwerkelijk archeologisch waardevolle elementen bevinden in de bodem en, indien aanwezig, hoe daarmee het beste kan worden omgegaan. Het archeologisch onderzoek zal zoveel mogelijk worden gecombineerd met de overige grondgebonden werkzaamheden tijdens de realisatie.

4.3.8 Milieuhygiënische bodemkwaliteit

Het bodembeleid in Nederland heeft als doel te voorkomen dat als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. De Wet bodembescherming stelt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt daarbij als het ware de benodigde bodemkwaliteit.

Ten behoeve van de verkoop van het perceel Bennebroekerlaan 3-5 heeft BK Ingenieurs in opdracht van de gemeente Bloemendaal een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek toonde aan dat de bodem van het perceel ten hoogste licht verontreinigd is met enkele metalen en PAK. Aanvullend heeft HB Adviesbureau, in opdracht van Tegro, in november 2014 een verkennend bodem en asbest in grondonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Bennebroekerlaan 3-5. Doel van dit onderzoek was het verder uitsluiten van de mogelijke aanwezigheid van een stortplaats op de locatie in het verleden en om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische bodemsituatie, teneinde na te gaan of zich in de bodem verontreinigende stoffen (zoals asbest) bevinden in zodanige concentraties dat er belemmeringen kunnen ontstaan voor het beoogde gebruik. Het onderzoek van HB Adviesbureau bevestigt de resultaten van het onderzoek door BK. Mede uit het aanvullend onderzoek is gebleken dat de stortplaats met zekerheid niet op de onderzoek locatie aanwezig is geweest.

Ter volledigheid heeft het onderzoek van HB Adviesbureau geresulteerd in de volgende conclusies en aanbevelingen (zie figuur 4.9):

Figuur 4.9. Verkennend onderzoek bodem: conclusies en aanbevelingen.

HB Adviesbureau



6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In het verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek ter plaatse van de Bennebroekerlaan 3 en 5 te Bennebroek wordt het onderstaande geconcludeerd:

Uit historisch onderzoek blijkt dat er op de locatie geen sprake is van de aanwezigheid van een voormalige stortplaats. Dit wordt bevestigd door waarnemingen in het veld.

De resultaten van het onderzoek door BK Bodem worden bevestigd en geven naar onzes inziens een representatief beeld. De bovengrond alsmede lokaal de ondergrond is ten hoogste licht verontreinigd met enkele zware metalen en/of PAK. Alle grond voldoet minimaal aan de kwaliteitsklasse Wonen.

Ter plaatse van de parkeerplaatsen aan de Duinlaan is in de puinhoudende bodemlaag lokaal asbest aangetroffen. De interventiewaarde wordt echter niet overschreden waardoor de grond op de locatie beschouwd kan worden als niet verontreinigd met asbest.

Eventueel vrijkomend zand bij de aanleg van wegen en riolering voldoet aan de civieltechnische eisen voor zand in aanvulling of ophoging (RAW22.06.01) en zand in zandbed (RAW22.06.03).

Aanbevolen wordt:

- de voorliggende rapportage in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning aan de gemeente Bloemendaal te overleggen;
- de onderzoeksresultaten in verband met de voorgenomen overdracht van de locatie bij het koopcontract te voegen;
- met het bevoegd gezag te overleggen op welke wijze afzet van de grond kan plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart (actief bodembeheer). Indien geen afzet van grond op basis van de bodemkwaliteitskaart kan plaatsvinden, kan het kosteneffectief zijn een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren (AP04);
- indien ontgravingswerkzaamheden c.q. afvoer van grond plaatsvindt van meer dan 50 m³ licht verontreinigde grond, minimaal 5 werkdagen van tevoren een 'Melding verplaatsing niet-ernstig verontreinigde grond' ingevolge de Wet Bodembescherming te overleggen aan de provincie Noord-Holland.

De volledige rapportage van het verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek is opgenomen als bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Resumerend kan worden gesteld dat de milieuhygiënische situatie van de bodem, met inachtnaam van de aanbevelingen, geen belemmering vormt voor de verdere uitwerking en realisatie van het ontwikkelplan van Tegro.

4.3.9 Duurzaam bouwen

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

Duurzame stedenbouw is een belangrijk en voorwaardenscheppend onderdeel van duurzaam bouwen. Verschillende nieuwe, maar zeker ook al bestaande, initiatieven en/of maatregelen worden in het kader van duurzaam bouwen samengevoegd tot het concept van een plan. Deze initiatieven en maatregelen vormen samen de bouwstenen.

Realisatie van het Tegro-ontwikkelplan zal plaatsvinden conform de beginselen van duurzaam bouwen.

Landelijk beleid

In het Energieakkoord van 2013 zijn afspraken gemaakt over de realisatie van 14% hernieuwbare energie in 2020, met commitment voor 16% hernieuwbare energie in 2023. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren is de energieprestatie-coëfficiënt voor nieuwe woningen in het Bouwbesluit (wettelijk kader) in 2015 aangescherpt naar 0,4 en wordt deze in 2020 verder verlaagd naar 0 (energieneutraal).

Gemeente Bloemendaal: beleid voor duurzaam bouwen

In het concept Duurzaamheidprogramma 2015-2018 van de gemeente Bloemendaal wordt invulling gegeven aan de doelstellingen uit het energieakkoord als voorbereiding op energieneutrale nieuwbouw in 2020. Hieruit volgt de ambitie van de gemeente Bloemendaal van een GPR Gebouw score van minimaal een 8 voor de thema's Energie en Gezondheid en minimaal een 7,5 voor de thema's Milieu, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

GPR Gebouw

GPR Gebouw is een programma voor het omzetten van ontwerpgegevens van een gebouw naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. GPR gebouw gaat over woonkwaliteit, de toekomstwaarde én de gebruikelijke thema's van duurzaam bouwen. Het is een hulpmiddel voor het maken van keuzes bij nieuwbouw van woningen, scholen en andere gebouwen.

Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stimuleert de gemeente Bloemendaal het gebruik van GPR Gebouw. GPR Gebouw is een relatief eenvoudig instrument waarmee prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers van 1 tot 10. Keuzemodules geven aan hoe scores zijn te verhogen (tot maximaal een tien) voor de vijf verschillende onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Binnen het ontwerp is men vrij om binnen de verschillende modules voorzieningen naar keuze te realiseren, zolang deze keuzes leiden tot het gewenste ambitieniveau. Per project wordt door de Milieudienst IJmond (gratis) digitaal een sublicentie voor het programma GPR Gebouw verstrekt.

5 OMGEVINGSVERGUNNINGEN EN PROCEDURES

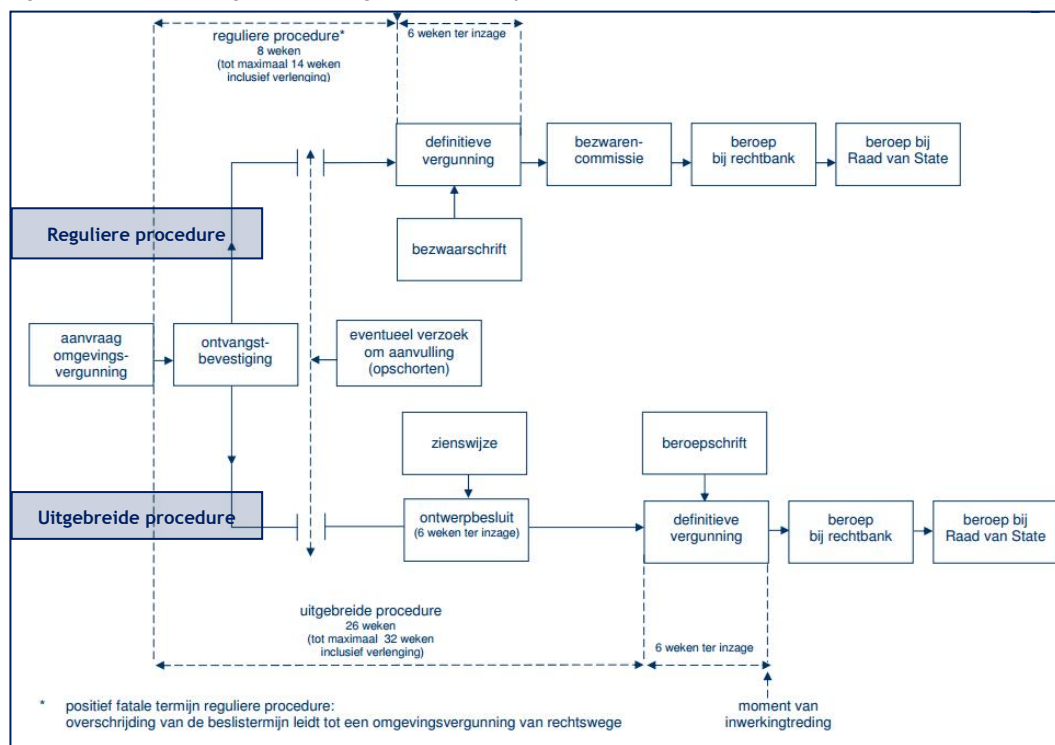
De Wabo kent twee procedures voor de behandeling van aanvragen om een omgevingsvergunning:

1. Reguliere voorbereidingsprocedure.
2. Uitgebreide voorbereidingsprocedure.

De reguliere en de uitgebreide voorbereidingsprocedure hebben de Algemene wet bestuursrecht (Awb) als basis en geeft de Wabo hier aanvullingen op. In beginsel is de reguliere procedure uitgangspunt voor vergunningverlening en is het College van B&W het bevoegd gezag.

Vergunningsaanvragen voor activiteiten in strijd met het vigerende bestemmingsplan vallen conform art. 2.1.1^o.c Wabo echter onder de uitgebreide procedure. Kenmerk van deze procedure is onder meer dat (in sommige situaties) een vergunning pas kan worden verleend nadat een ander bestuursorgaan dan het bevoegd gezag schriftelijk heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. Het betreft hier de zogenoemde Verklaring van Geen Bedenkingen (VvGB).

Figuur 5.1. Schema reguliere en uitgebreide Wabo-procedure.



Het ontwikkelplan van Tegro omvat een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, ofwel het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Om het ontwikkelplan ten uitvoer te kunnen brengen is als dan ook als eerste een Omgevingsvergunning ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ nodig. Conform de Wabo dient voor deze vergunningverlening de uitgebreide procedure te worden doorlopen. Dit betekent dat naast een besluit van het College van B&W tevens een VvGB nodig is. Deze zal moeten worden gegeven door de Raad van de gemeente Bloemendaal, op een verzoek daartoe van het College van B&W.

Nadat het planologische kader en het ontwikkelplan met elkaar in overeenstemming zijn gebracht, zal de besluitvorming zich richten op omgevingsvergunningen voor de activiteiten ‘Bouwen’, ‘Aanleggen’ en - indien aan de orde - ‘Vellen van een houtopstand’.

Omdat de betreffende vergunningsaanvragen getoetst zullen worden aan een (inmiddels) passend planologisch kader, zal de besluitvorming over deze aanvragen plaatsvinden conform de reguliere Wabo-procedure.

Tot slot zal, naast de besluitvorming over de verschillende omgevingsvergunningen, een Melding worden gedaan voor het slopen van de bestaande opstallen.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De herontwikkeling van de locatie Bennebroekerlaan 3-5 wordt gerealiseerd vanuit een particuliere exploitatie. Private partijen zijn verantwoordelijk voor de uitvoering en dragen in beginsel het risico van de planontwikkeling.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorgenomen stedenbouwkundig bouwplan en de eerste ontwerpschetsen van de nieuwe woningen zijn op 19 januari 2015 tijdens een informatieavond voorgelegd aan alle omwonenden van de locatie Bennebroekerlaan 3-5. Op deze avond, die gehouden werd in de Raadzaal van het voormalige gemeentehuis in Bennebroek, was ook de gemeente Bloemendaal ambtelijk vertegenwoordigd. Doel van deze informatieavond was om de “toekomstige burens” als eerste te informeren en te consulteren over de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

De informatie-avond leidde tot zowel positieve reacties als enkele kritische kanttekeningen. Een en ander heeft ertoe geleid dat na deze openbare bijeenkomst intensief is gecommuniceerd tussen Tegro en de (direct) omwonenden, waarbij verschillende (verbeter)opties de revue zijn gepasseerd. Alle reacties en kanttekeningen zijn door Tegro vervolgens meegewogen bij het opstellen van het nu voorliggende ontwikkelplan. Het aanvragen en verlenen van de omgevingsvergunningen is zodoende gebaseerd op een ontwikkelplan, dat mede via een consultatie met de omwonenden tot stand is gekomen.

Aansluitend geldt dat de besluitvorming over de vergunningverlening plaatsvindt volgens een wettelijke procedure, waarbinnen voor een ieder de mogelijkheid bestaat om inzage te hebben in de op dat moment voorliggende (ontwerp)vergunning. Afhankelijk van het moment in de procedure kan men dan zienswijzen op de stukken indienen dan wel bezwaar of beroep aantekenen.

Resumerend kan worden gesteld dat de maatschappelijke inbreng c.q. -uitvoerbaarheid een prominente rol heeft binnen het proces van zowel plan- als besluitvorming.

CONCLUSIE

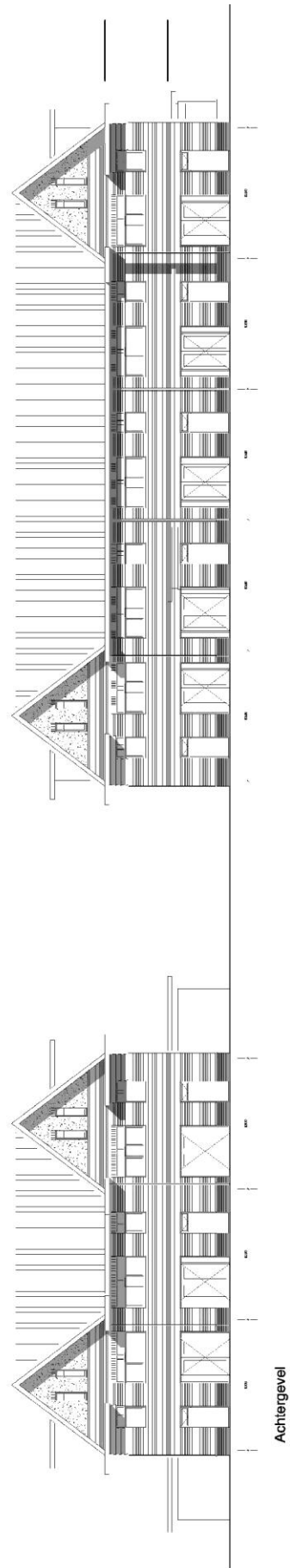
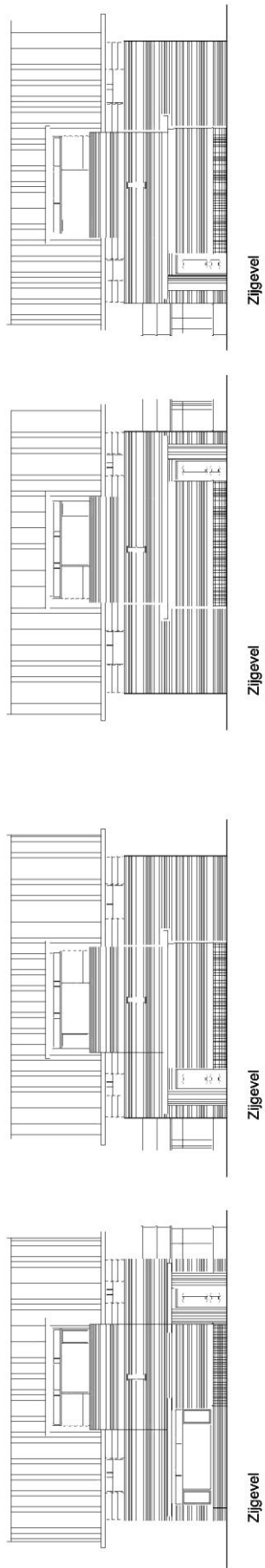
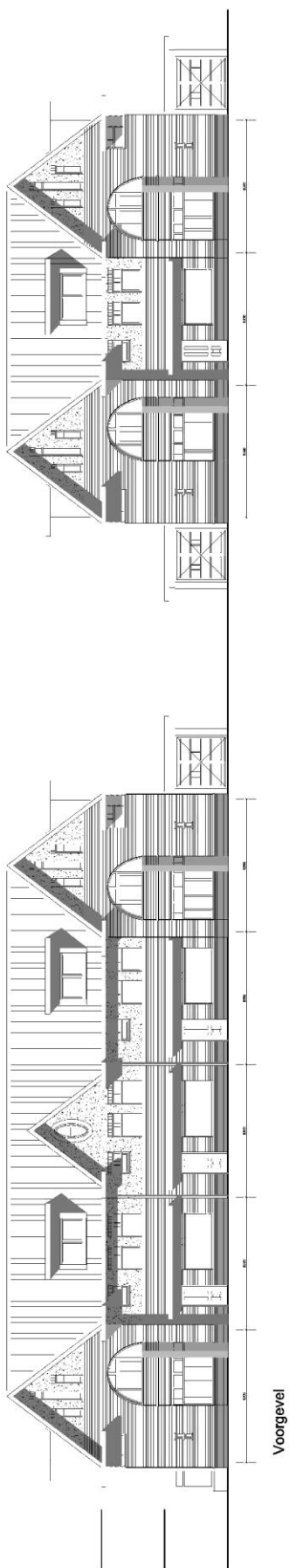
In deze Ruimtelijke Onderbouwing is de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Bennebroekerlaan 3-5 tot een hoogwaardig woongebied getoetst aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van onderzoeksresultaten en afgestemd op het beoogde toekomstbeeld kan het volgende worden geconcludeerd:

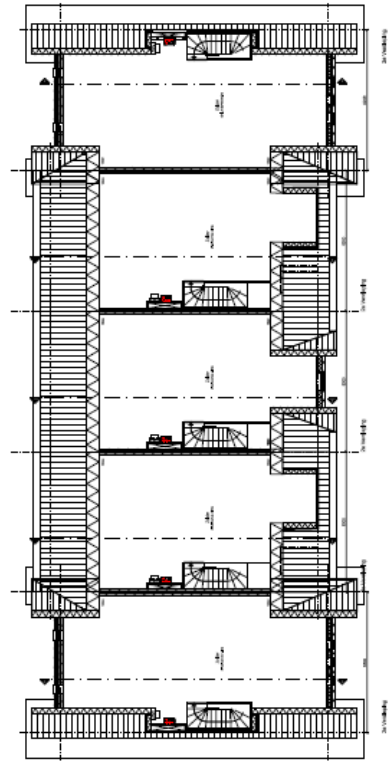
- Met het ontwikkelplan ‘Bennebroekerlaan 3-5’ geeft Tegro invulling aan een reeds lang gekoesterde wens van de gemeente Bloemendaal om dit deel van Bennebroek te transformeren naar een hoogwaardige woonbestemming:
 - De wens tot transformatie naar woongebied maakt deel uit van het coalitieakkoord van 2008 en het collegeprogramma van 2009 en is tevens opgenomen in de gemeentelijke Structuurvisie (2011).
 - Het ontwikkelplan van Tegro vormt een passende uitwerking van het gemeentelijke voorkeursmodel, zoals opgesteld door bureau Hosper.
- Het definitieve ontwikkelplan is mede tot stand gekomen in samenspraak met de direct omwonenden en de gemeente Bloemendaal.
- In het verlengde van de gemeentelijke toekomstvisies, ambities en doelstellingen komt het ontwikkelplan eveneens tegemoet aan de beleidskaders en ruimtelijke visies van Provincie en Rijk.
- Het ontwikkelplan heeft geen noemenswaardige (milieu)effecten op de omgeving enerzijds en wordt vooralsnog niet onoverkomelijk beïnvloed door (milieu)aspecten vanuit de omgeving anderzijds:
 - Ten aanzien van het aspect “Geluid” zijn - binnen de toetsingskaders van de Wgh - hogere geluidgrenswaarden nodig.
 - Ten aanzien van het aspect “Archeologie” zal, gezien de mate (oppervlak en diepte) waarin bodemingrepen plaatsvinden, nader onderzoek moeten uitwijzen of er zich daadwerkelijk archeologisch waardevolle elementen bevinden in de bodem en, indien aanwezig, hoe daarmee het beste kan worden omgegaan. Het archeologisch onderzoek zal zoveel mogelijk worden gecombineerd met de overige grondgebonden werkzaamheden tijdens de realisatie.

Resumerend kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling voldoet aan de eisen van een ‘goede ruimtelijke ordening’.

BIJLAGE 1:
PLANTEKENINGEN







project

- 10 woningen
- Binnenbrook

opdrachtgever

- Tennoort Eindhoven

onderwerp

- Plattegrond 2-1 kap
- Type ..

schaal

- 1:100

formaat

- A3

datum

- 02-02-2015

geweldig

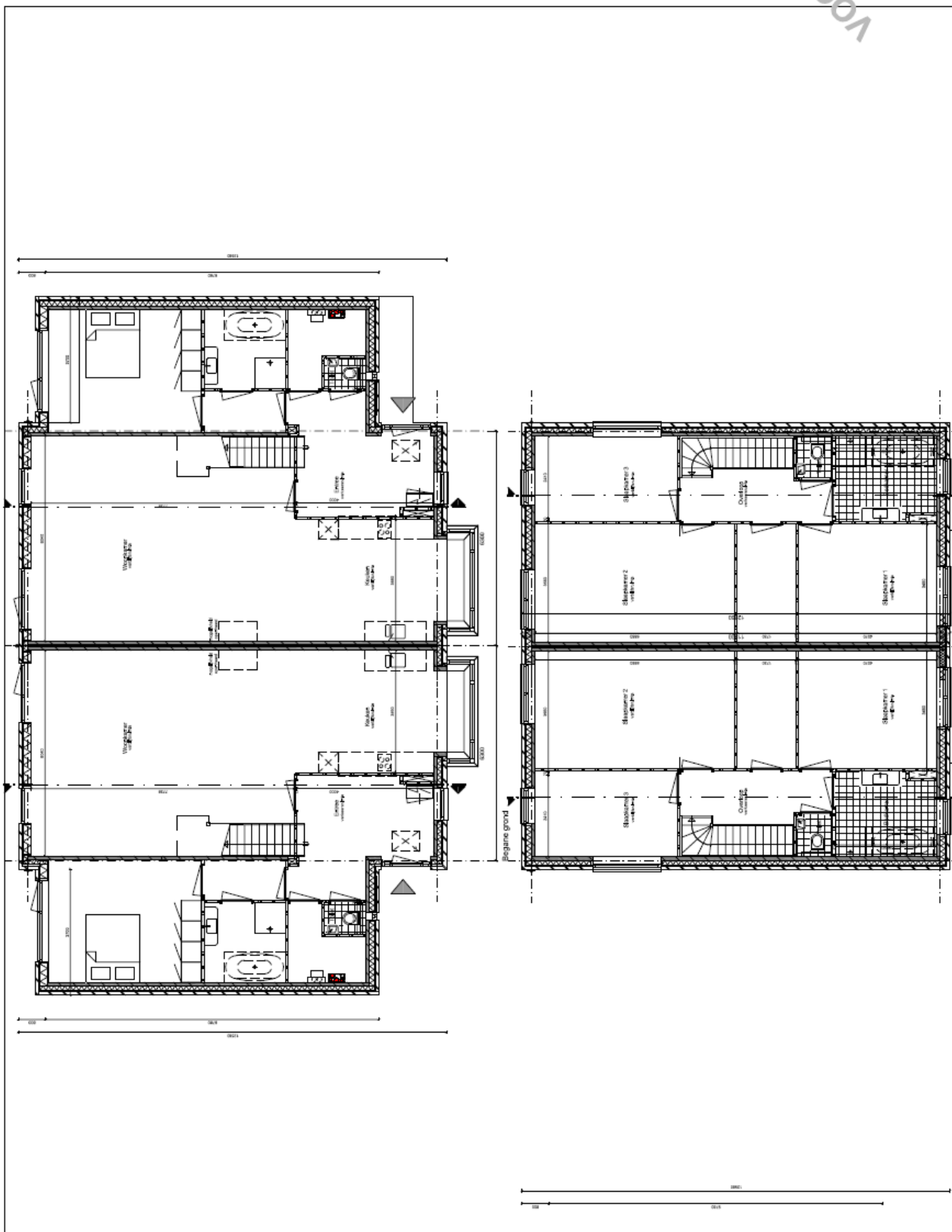
- 10-02-2015

projectnummer

- 1425

tekeningsnummer

- VO 1.1.04



BIJLAGE 2:

GELUID

BIJLAGE 2A:

VERZOEK TEGRO PRINCIPE-AKKOORD HOGERE GELUIDGRENSWAARDEN



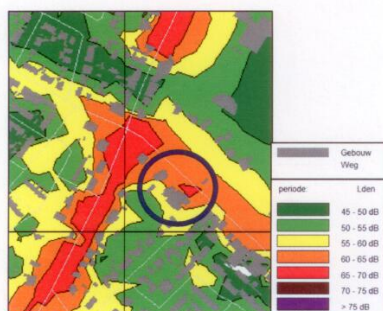
Gemeente Bloemendaal
t.a.v. de heer H. Kranendonk
Brouwerskolkweg 2
2051 ED OVERVEEN

Datum: 26 november 2014
Betreft: Bennebroekerlaan 3-5, verzoek principe-akkoord hogere geluidswaarden

Geachte heer Kranendonk,

Tegro Ontwikkeling BV (hierna: Tegro) is voornemens om de locatie Bennebroekerlaan 3-5 te Bennebroek te herontwikkelen tot woongebied. Voorzien is in de bouw van grondgebonden woningen, waarvan de voorgevel gericht is op de Bennebroekerlaan. Het voorgenomen bouwplan brengt met zich mee dat een planologisch geluidsgevoelige functie aan dit deel van Bennebroek wordt toegevoegd. Meer concreet komen de voorgenomen woningen te liggen in het akoestische beïnvloedingsgebied van de Bennebroekerlaan (verkeer) en het garagebedrijf J.P. Engel, gevestigd aan de Bennebroekerlaan 5a (bedrijfsactiviteiten).

Zoals op 26 november jl. telefonisch met u is besproken zal het bouwplan niet passen binnen de voorkeursgrenswaarden, zoals die in de wet- en regelgeving zijn opgenomen voor het aspect Geluid. Zo blijkt uit het rapport "EU-richtlijn omgevingslawaaï Geluidbelastingkaarten van de Gemeente Bloemendaal" (oktober 2012) dat het plangebied Bennebroekerlaan 3-5 valt in de geluidszone Lden = 60-65 dB, zie onderstaande figuur. Belangrijk om te melden is dat de geluidswaarden in voornoemd rapport zijn weergegeven exclusief aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh. Voor de planologische toetsing van het plangebied geldt zodoende de zone Lden = 55-60 dB als eerste indicatie.



Ter volledigheid heeft het adviesbureau Aveco de Bondt op 25 november jl. een specifieke geluidsberekening gemaakt voor deze locatie. Hierbij zijn de verkeersintensiteiten gebruikt, zoals wij die van u hebben ontvangen op 10 november jl. Het navolgende vormt een citaat uit de e-mail, zoals wij die van Aveco de Bondt hebben ontvangen:

"Voor de Bennebroekerlaan 3-5 is een berekening gemaakt van de geluidbelasting van de Bennebroekerlaan. Uitgangspunt is dat de nieuwe woningen in de gevelrooilijn komen te staan van de huidige bebouwing, de afstand van hart van de weg tot de gevel bedraagt dan ca. 12 meter. Wet geluidhinder in het kort:

- $t/m L_{den} = 48 \text{ dB}$ (incl. aftrek ex. artikel 110g Wgh) is bouwen van woningen geen bezwaar;
- $L_{den} = 49 \text{ t/m } 63 \text{ dB}$ (incl. aftrek ex. artikel 110g Wgh) is bouwen alleen met een hogere waarde toegestaan en voldoende gevelwering;
- $L_{den} > 63 \text{ dB}$ (incl. aftrek ex. artikel 110g Wgh), dan is bouwen in principe niet toegestaan.

Resultaat Bennebroekerlaan:

- $L_{den} = 60 \text{ dB}$ incl. aftrek ex. artikel 110g Wgh => dus een hogere waarde is noodzakelijk en gevelmaatregelen."

Naast het verkeerslawaaï valt de locatie Bennebroekerlaan 3-5 binnen de beïnvloedingssfeer van het garagebedrijf J.P. Engel aan de Bennebroekerlaan 5a. Conform het vigerende bestemmingsplan "Bennebroek 2006" en in lijn met de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)" geldt rondom het garagebedrijf een indicatieve afstand van 30 meter met betrekking tot het aspect geluid. Hierbij kan worden gesteld dat "geluid" het meest bepalende milieu-aspect is in relatie tot de hier aan de orde zijnde bedrijfsactiviteiten (zo is de indicatieve afstand voor het aspect externe veiligheid slechts 10 meter).

Het voorgenomen bouwplan brengt met zich mee dat niet alle woningen volledig buiten de indicatieve zone van 30 meter vallen. Dit betekent dat de geluidsbelasting ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten (dagperiode) van het garagebedrijf aan de (zij)gevel van de meest nabijgelegen nieuwe woning mogelijk hoger is dan de toegestane waarde van 50 dB. Zoals telefonisch met u besproken op 26 november jl. kan gevoelig worden aangenomen dat - in deze situatie - de geluidsbelasting ten gevolge van het garagebedrijf als ondergeschikt kan worden gesteld aan het wegverkeerslawaaï. Dit zou dan betekenen dat het aanvragen van hogere geluidsgrenswaarden primair gericht is op de geluidsbelasting vanuit de Bennebroekerlaan.

Resumerend kan op grond van het voorgaande worden gesteld dat uw gemeente een besluit zal moeten nemen omtrent het verlenen van een hogere geluidsgrenswaarde, wil een kwalitatief hoogwaardig bouwplan gerealiseerd kunnen worden. Om een hogere geluidswaarde te kunnen toestaan zal uw gemeente als bevoegd gezag de (on)mogelijkheden van eventuele geluidreducerende maatregelen, waaronder 'dove gevels', in beschouwing moeten nemen. Het bouwplan van Tegro gaat uit van woningen met een binnengeluidniveau van 33 dB, een en ander conform het Bouwbesluit 2012. Gezien het borgen van een optimale integrale kwaliteit van het leefmilieu in de woningen (naast geluid van buiten is ook luchtkwaliteit en lichttoetreding van belang) wordt het aanbrengen van een 'dove' gevel in deze situatie als onwenselijk geacht.

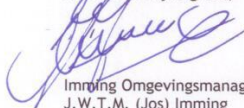
Tegro verzoekt uw gemeente dan ook om een principe-akkoord te geven op de volgende punten:

- Het verlenen van een hogere geluidsgrenswaarde voor de nieuw te bouwen woningen op de locatie Bennebroekerlaan 3-5. Deze hogere geluidswaarde is gericht op de akoestische beïnvloeding vanuit zowel de Bennebroekerlaan als het garagebedrijf aan de Bennebroekerlaan 5a. Tijdens de komende planologische procedure zal de concreet benodigde hogere geluidswaarde nader worden bepaald.
- In te stemmen met het realiseren van een binnengeluidniveau van 33 dB zonder een bestuurlijke verplichting tot het bouwen van 'dove gevels'.

Wij gaan ervan uit u hiermee van voldoende gegevens te hebben voorzien, maar zijn desalniettemin bereid u telefonisch en/of per email zo nodig van aanvullende informatie te voorzien.

Graag ontvangen wij uw schriftelijke instemming met ons verzoek, zodat wij op succesvolle wijze de planologische procedure kunnen starten.

Namens Tegro Ontwikkeling BV,
met vriendelijke groet,



Imming Omgevingsmanagement,
J.W.T.M. (Jos) Imming

BIJLAGE 2B:

PRINCIPE-AKKOORD GEMEENTE HOGERE GELUIDGRENSWAARDEN

Bouwen en Wonen		
Imming Omgevingsmanagement, t.a.v. de heer J.W.T.M. Imming Betsy Perklaan 11 8121 KA OLST		Gemeente Bloemendaal Postbus 201 2050 AE Overveen T 14 023 gemeente@bloemendaal.nl www.bloemendaal.nl
Datum	: 15 december 2014	
Uw kenmerk	: -	
Ons kenmerk	: 2014073618	
Behandeld door	: H.P. Kranendonk	
Doorkiesnummer	: 023-5225704	
Onderwerp	: Principe-akkoord hogere grenswaarden Bennebroekerlaan 3-5	
Verzonden	: - 17 DEC. 2014	
Bijlage(n)	: -	
Geachte heer Imming,		
In uw brief van 26 november 2014 heeft u aangegeven dat de geluidsbelasting Lden op de gevels van de nieuwe grondgebonden woningen ter plaatse van de locatie van het voormalige gemeentehuis en bibliotheek te Bennebroek aan de Bennebroekerlaan 3-5, hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. U geeft aan dat door Aveco de Bondt de geluidsbelasting Lden ter hoogte van de voorgevelrooilijn van de huidige bebouwing, deze bevindt zich op 12 meter afstand van de as van de Bennebroekerlaan, is berekend op 60 dB na aftrek van 5db op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. U hanteert als uitgangspunt dat de nieuwe woningen ongeveer op deze afstand zullen worden gesitueerd. Omdat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dient door ons college een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Namens Tegro Ontwikkeling verzoekt u ons hierover een principe-uitspraak te doen. Vooruitlopend op ons definitieve besluit geven wij u hierbij alvast onze overwegingen ten aanzien van de hogere grenswaarden. De toegestane snelheid op de Bennebroekerlaan is 50 km/uur. Als zodanig is er volgens de Wet geluidhinder (Wgh) sprake van een stedelijke situatie. In een stedelijk gebied kan conform artikel 83, lid 2, Wgh voor de aanwezige of te verwachten geluidsbelasting vanwege een aanwezige weg een hogere grenswaarde worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde 63 dB niet te boven mag gaan. Wij zien voldoende ontheffingsgronden om gebruik te maken van deze bevoegdheid. In dit geval zijn geen afdoende maatregelen mogelijk of wenselijk aan de geluidsbron (verkeersmaatregelen, stil asfalt) of in het overdrachtsgebied (geluidscherm of -wal) om de geluidsbelasting terug te brengen tot onder de voorkeursgrenswaarde. Wij zullen daarom hogere grenswaarden voor de nieuwe woningen vaststellen.		
BLOEMENDAAL OVERVEEN AERDENHOUT BENNEBROEK VOGELENZANG 2014073618		

Voor de geluidgevoelige ruimten in de woningen geldt, zoals u ook aangeeft in uw brief, een wettelijk binnenniveau van 33 dB conform het Bouwbesluit. Wij gaan ervan uit dat dit binnenniveau gehaald kan worden door het toepassen van gevelmaatregelen aan de nieuwe woningen. Wij zien geen redenen voor het verplichten van een dove gevel aan de voorzijde.

Wel dient in een later stadium door middel van een akoestisch onderzoek voor het definitief ontwerp, aangetoond te worden dat inderdaad voldaan zal worden aan het wettelijke binnenniveau van 33 dB. Hierbij dient gerekend te worden met de ongecorrigeerde gevelbelasting, dus met 65 dB op de voorgevel (en 62 dB op de zijgevel).

Op het garagebedrijf is het Activiteitenbesluit van toepassing. Dit betekent dat de geluidsbelasting vanwege het garagebedrijf gedurende de dagperiode van 7.00 tot 19.00 uur, maximaal 50 dB(A) mag bedragen. Voor de cumulatieve geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen speelt het geluid van het garagebedrijf geen rol.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



, burgemeester



, secretaris

BIJLAGE 2C:

AKOESTISCH ONDERZOEK

(Geluid Plus, januari 2015)

BIJLAGE 3:

VERKENNEND ONDERZOEK NATUURWAARDEN

(Floor van der Vliet, februari 2015)

VERKENNEND ONDERZOEK NAAR NATUURWAARDEN

BENNEBROEKERLAAN 3 EN 5 BENNEBROEK

De gebouwen Bennebroekerlaan 3 en 5 (resp. voormalige bibliotheek en voormalig gemeentehuis) in Bennebroek zullen worden gesloopt teneinde de bouw van een aantal woningen mogelijk te maken. De gebouwen hebben momenteel een kantoor-/bedrijfsfunctie. Het zijn moderne, lage gebouwen opgebouwd uit rechthoekige en vierkante delen, met gevels van metselwerk, en platte daken. De gebouwdelen variëren in hoogte en het gebouw op nr. 5 heeft deels een bovenverdieping. De gebouwen zijn gelegen aan de (oude) Bennebroekerlaan, langs de vrij smalle Bennebroekervaart, tussen de Rijksweg en de Duinweg. Naast en achter de gebouwen bevindt zich een tuin/parkje met bestrate delen. De begroeiing bestaat uit algemene, gecultiveerde planten, struiken en enkele bomen.

De precieze invulling van het nieuwbouwplan is nog niet bekend. In grote lijnen zal het bestaan uit woningen aan de Bennebroekerlaan (een in tweeën gedeelde rij van aaneengebouwde woningen), met erachter, ter plaatse van het huidige plantsoen of parkje, nog 1 à 2 woningen. De huizen krijgen een tuin. Een beeldbepalende plataan en een groepje lindebomen binnen het plangebied blijven behouden.

Om vast te stellen of met name wettelijk strikt beschermde planten- en diersoorten op de locatie aanwezig zijn, of kunnen zijn, is de situatie op 19 januari 2015 bekeken. Vanwege het moment in het jaar waren hierbij nauwelijks gegevens te verzamelen over daadwerkelijk voorkomen van planten- en diersoorten; op grond van de aard van de bebouwing en de inrichting van het terrein is een inschatting gemaakt van mogelijk aanwezige wettelijk beschermde planten- en diersoorten.

De aandacht ging daarbij vooral naar wettelijk strikt beschermde soorten, aangezien deze soorten, indien aanwezig, beperkingen kunnen opleggen aan de ontwikkeling van een locatie, of aanpassing van een planontwerp nodig maken.



Bennebroekerlaan 5

open stootvoegen bij de dakranden gedicht met cement (zie detail foto linksonder)
in gebouw Bennebroekerlaan 3 is nog een aantal open stootvoegen aanwezig, de meeste, zoals op de foto, zijn echter te smal om vleermuizen toegang tot de spouw te verschaffen.



algemene beschermde soorten, lichte wettelijke bescherming, eis tot zorgvuldig handelen.

Op de locatie is aanwezigheid te verwachten van een aantal wettelijk beschermde diersoorten. Beschermde plantensoorten zijn zo goed als zeker niet aanwezig (geen beschermde muurplanten op de bebouwing, geen beschermde soorten in de als tuin/park ingerichte omgeving). Voor de meer algemene wettelijk beschermde dieren die kunnen voorkomen (bruine kikker, gewone pad, bosmuis, bosspitsmuis, huisspitsmuis, egel, vogelsoorten die in tuinen nestelen) geldt de bepaling dat ze niet opzettelijk mogen verontrust, verjaagd of gedood. In lijn met de heersende natuurwet- en regelgeving zal sprake dienen te zijn van een zorgvuldig handelen ten opzichte van dieren en planten in het algemeen. Nesten van vogels zijn beschermd zolang ze in gebruik zijn, dus tijdens de nestbouw, het uitbroeden van eieren, en het verzorgen van jongen in het nest, en meestal ook wanneer het nest alleen nog als rust- of slaapplek wordt gebruikt.

Er is binnen het plangebied (plataan en lindebomen uitgezonderd) geen broedgelegenheid voor vogelsoorten, waarvan de nesten of nestelplaatsen permanente bescherming genieten (aangezien ze van jaar op jaar gebruikt worden).

Bij sloop- en bouw-activiteiten moet er voor gezorgd worden dat geen nesten worden verstoord. Broeden in het groen op de locatie kan worden tegengegaan door voor het broedseizoen begroeiing die toch niet gehandhaafd kan worden te verwijderen, zodat er geen geschikte nestelplaatsen meer zijn. Omdat de werkzaamheden vermoedelijk deels in de vogelbroedtijd zullen plaatsvinden is het raadzaam om daar waar de bouwlocatie grenst aan buurtuinen een dusdanige afscherming te plaatsen dat in die tuinen aanwezige vogels visueel minder dan wel niet worden verstoord door activiteiten op het herin te richten terrein.

vleermuizen

Voor vleermuizen is er bewoningsmogelijkheid van spouwmuren geweest in zowel Bennebroekerlaan 3 als Bennebroekerlaan 5. Deze bewoningsmogelijkheid betrof spouwmuren, die voor vleermuizen toegankelijk waren via ter ventilatie opengelaten stootvoegen. Nagenoeg alle voegen zijn echter met cement dichtgemaakt. Daardoor lijkt er in het gebouw Bennebroekerlaan 5 in het geheel geen toegankelijke bewoningsmogelijkheid voor vleermuizen meer te zijn; in het gebouw Bennebroekerlaan 3 is er een beperkte bewoningsmogelijkheid, doordat hier nog enkele open voegen aanwezig zijn van voldoende breedte (ca. 2 cm) om vleermuizen toegang te verschaffen.

Als foerageerlocatie is het plangebied weinig geschikt. In theorie kunnen vleermuizen vooral bij de bomen een geschikte jachtplek vinden, maar veel meer, en ook betere van zulke jachtplekken zijn in de omgeving aanwezig. Dit geldt overigens ook voor schuilmogelijkheid in de bebouwing; veel woningen en gebouwen binnen het dorp Bennebroek bevatten holle ruimtes (spouwmuren, spleten achter betimmering, kierende dakranden) die door vleermuizen als schuilplaats kunnen worden benut.

rugstreeppad

Bennebroekerlaan 3-5 en omgeving vormen momenteel geen geschikt leefgebied voor rugstreeppadden. Het leefgebied van rugstreeppadden kenmerkt zich namelijk als open gebied, bij voorkeur bestaande uit zandgrond met waterpoelen. Duingebied geldt bijvoorbeeld als (natuurlijk) potentieel leefgebied van de rugstreeppad, maar ook braakliggende (bouw)terreinen en graslandpolders. Reden dat deze wettelijk strikt beschermde soort hier toch wordt genoemd is de volgende;

Verspreidingsgegevens (o.a. via Landschap Noord Holland, Verspreidingsatlas en Ravon) over de rugstreeppad geven oudere en recente waarnemingen uit enkele plaatsen in de omgeving van Bennebroek. Niet goed is te achterhalen op welke concrete locaties deze meldingen betrekking hebben. Het is niet duidelijk of de rugstreeppad het open gebied aan de overkant (noordzijde) van de Bennebroekervaart bezoekt. Het ziet er als leefgebied (redelijk) geschikt uit (J. F. van Lieropark, speeltuin Linnaeushof en terrein ten oosten).

Bij het bouwrijp maken en tijdens de bouwfase zou de locatie Bennebroekerlaan 3-5 rugstreeppadden kunnen aantrekken, zeker als er in het voorjaar een watervoerende bouwput is. Aanbevolen wordt om in mei vast te stellen of de rugstreeppad in de nabijheid daadwerkelijk aanwezig is. Dit is eenvoudig door de welluidende roep, door de mannetjes van 's avonds/'s nachts bij rustig, warm weer voortgebracht.

Indien rugstreeppadden in de (directe) omgeving aanwezig blijken te zijn, is het raadzaam om te voorkomen dat op de bouwplaats voortplantingswater ontstaat, en door afscherming tegen te gaan dat padden zich tussen bouw materiaal verschuilen.

Amsterdam, februari 2015

Floor van der Vliet

BIJLAGE 4:

***VERKENNEND BODEM- EN
ASBEST IN GROND ONDERZOEK***

(HB Adviesbureau, november 2014)