

BESTEMMINGSPLAN

HOGЕ DUIN EN DAALSEWEG 21C

Versie: Vastgesteld
Datum: 3 februari 2022

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Wat is de aanleiding voor dit bestemmingsplan?
- 1.2 Hoe is het plangebied begrensd?
- 1.3 Welk bestemmingsplan geldt er nu?
- 1.4 Hoe moet deze toelichting gelezen worden?

Hoofdstuk 2 Wat is er nu in het plangebied?

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Beschrijving van de omgeving
- 2.3 Juridische status van het plangebied
- 2.4 Planbeschrijving

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Inspraak en vooroverleg
- 3.3 Zienswijzen

Hoofdstuk 4

- 4.1 Inleiding
- 4.2 Rijksbeleid
- 4.3 Provinciaal beleid
- 4.4 Regionaal beleid
- 4.5 Gemeentelijk beleid
- 4.6 Conclusie

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk beschrijven we de aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Daarna gaan we in op de ligging en begrenzing van het plangebied en het nu geldende bestemmingsplan.

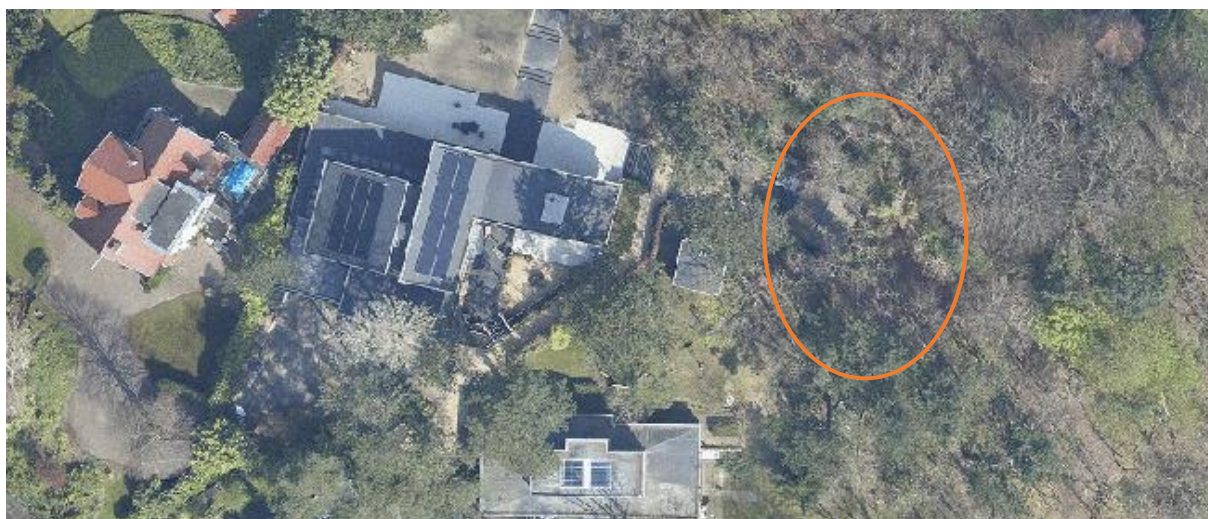
1.1 Wat is de aanleiding voor dit bestemmingsplan?

De gemeente Bloemendaal is eigenaar van het perceel en het gebouw aan de Hoge Duin en Daalseweg 21c te Bloemendaal. Op het perceel van 85 m² staat een gebouw van 35 m². Dit gebouw functioneerde in het verleden als bijgebouw bij een van de naastgelegen panden en werd later verhuurd als opslagruimte voor zendapparatuur. Halverwege 2019 is het gebouw vrij gekomen omdat er door deze huurders geen behoefte meer aan deze locatie was.

Het plan is om, nu dit gebruik ten einde is gekomen en alle overige, omliggende panden een woonbestemming hebben, het gebouw ook hier de bestemming wonen te geven, in de zin van wonen buiten bouwvlak. Hiermee wordt het gebouw een bijgebouw, geen eigen hoofdgebouw. Zelfstandige bewoning van het gebouw is daarmee niet mogelijk. Het aanhouden van de bestemming bedrijf is niet wenselijk, omdat dat mogelijk een ontwikkeling in gang gaat zetten naar het bedrijfsmatig exploiteren van de ruimte, waarvoor de situatie op het perceel niet geschikt is.

1.2 Hoe is het plangebied begrensd?

Het perceel ligt aan de westkant van de bebouwde kom van Bloemendaal en wordt omsloten door groene percelen met villa's.



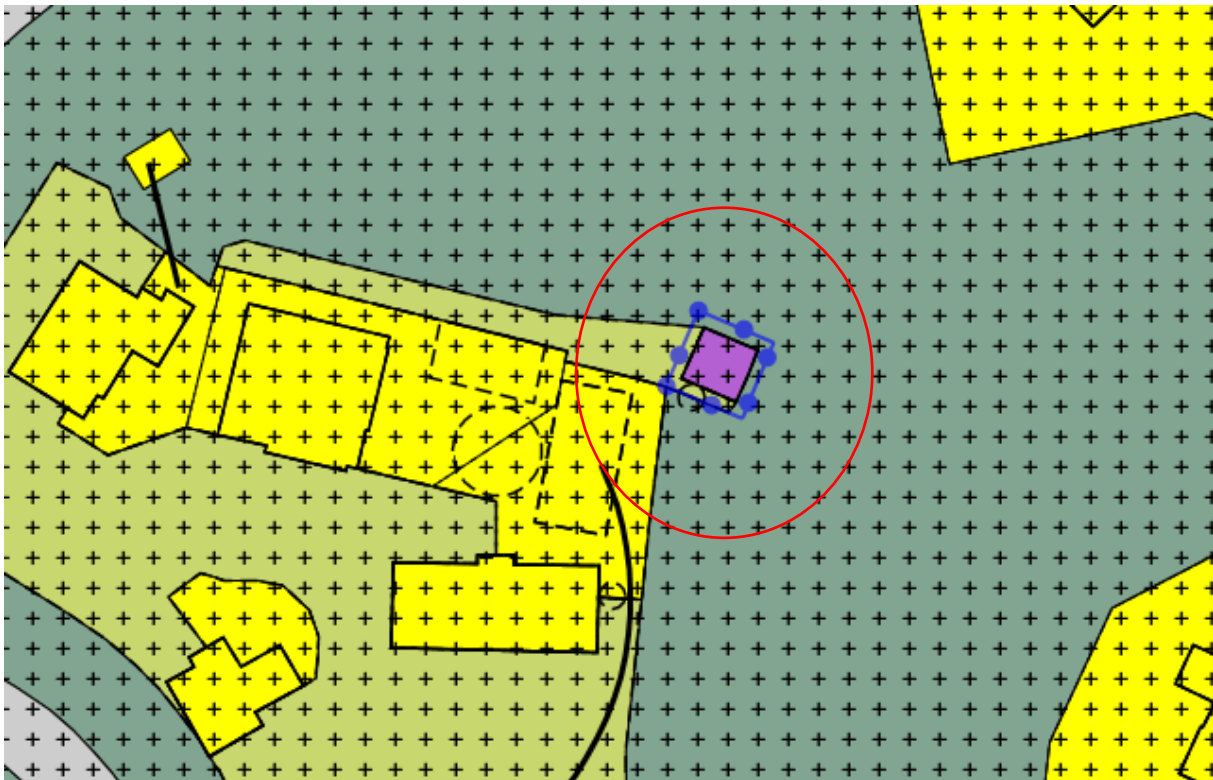
Afbeelding 1.1 Globale ligging perceel Hoge Duin en Daalseweg 21c (Bron: Geoweb)

Het perceel ligt in een bosrijke omgeving en is niet direct gelegen aan de openbare weg. Het perceel is vanaf de openbare weg, de Hoge Duin en Daalseweg, bereikbaar door middel van een recht van overpad. Het pad dat toegang verschaft tot het perceel is niet verhard en daardoor enkel te voet bereikbaar.

1.3 Welk bestemmingsplan geldt er nu?

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Bloemendaal 2012'. Dat bestemmingsplan is op 12 juli 2012 door de gemeenteraad vastgesteld en op 16 juli 2014 onherroepelijk geworden. Daarnaast geldt het Paraplubestemmingsplan parkeren dat op 17 dec 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 23 februari 2021, een dag na het aflopen van de beroepstermijn, onherroepelijk is geworden. Op dit moment ligt er een voorbereidingsbesluit op waarmee een bestemmingsplan wordt voorbereid om zo in een wijziging in bestemming van het bestaande bestemmingsplan voor de Hoge Duin en Daalseweg 21c te kunnen voorzien. Dit voorbereidingsbesluit is op 17 september 2020 genomen.

Plan	Vastgesteld gemeenteraad	Onherroepelijk
Bestemmingsplan 'Bloemendaal 2012'	12 juli 2012	16 juli 2014
Paraplubestemmingsplan parkeren	17 juli 2020	23 februari 2021
Vorbereidingsbesluit	17 september 2020	18 september 2021



Afbeelding 1.2: Vigerende bestemmingsplan Bloemendaal 2012

1.4 Hoe moet deze toelichting gelezen worden?

In hoofdstuk 2 staat wat de huidige situatie is in het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de uitvoerbaarheid wat betreft de mogelijkheid van inspraak en overleg en het indienen van zienswijzen. Hoofdstuk 4 vervolgt met kort en bondig op te sommen welk beleid er relevant is voor de ontwikkeling, van rijksniveau tot gemeentelijk niveau. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie waarin aangegeven wordt of de bestemmingswijziging van de Hoge Duin en Daalseweg 21c wel of niet past binnen het beleid op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 2 Wat is er nu in het plangebied?

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving van het gebied rondom de Hoge Duin en Daalseweg 21c gegeven.

2.2 Beschrijving van de omgeving

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

De Hoge Duin en Daalseweg ligt in de landgoederenzone ten westen van de kern Bloemendaal en ten oosten grenzend aan het nationaal park Kennemerland. De Hoge Duin en Daalseweg wordt aan de westzijde omgeven door bossen en duinen. De locatie maakt deel uit van villawijk Duin en Daal, met voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen met royale tuinen. De villawijk Duin en Daal grenst aan villawijk Bloemendaalse park. De Hoge Duin en Daalseweg is een verbindingsweg tussen het landgoed, openluchttheater en wandelgebied Caprera aan de noordkant en de aansluitingsweg op de N200 aan de zuidzijde. Het perceel kan alleen bereikt worden via de Hoge Duin en Daalseweg.



Afbeelding 1.3: uitsnede villapark Duin en Daal (bron: geoweb)

Uitgangspunt van de nieuwe bestemmingsregeling

Het wijzigen van de bedrijfsbestemming volgens het huidige bestemmingsplan naar de bestemming wonen buiten bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan. Hiermee wordt het bestaande gebouw een bijgebouw, geen eigen hoofdgebouw. Zelfstandige bewoning van het gebouw is daarmee niet mogelijk.

De nota bijgebouwen 2017 vermeld hierover het volgende: het deel van de woning dat stedenbouwkundig dominant is geldt als hoofdgebouw en is opgenomen in de bestemming Wonen binnen bouwvlak. De bestemmingen Wonen buiten bouwvlak en Tuin zijn bedoeld voor het reguleren van bij het hoofdgebouw behorende bebouwing en van bouwwerken, geen gebouw zijnde. De bestemming Wonen buiten bouwvlak laat aan- en bijgebouwen toe en is doorgaans achter en zijwaarts tot halverwege het hoofdgebouw gesitueerd. Dit om het aanzicht vanaf de straatzijde open te houden. Aan de voorzijde en zijwaarts tot halverwege het hoofdgebouw is de bestemming Tuin aangegeven, waarin slechts een beperkt oppervlak aan bouwwerken, geen gebouw zijnde mag worden opgericht. Voor de toepassing van deze beleidsregels wordt onder hoofdgebouw het gebouw verstaan dat qua stedenbouwkundige verschijningsvorm het belangrijkste gebouw op het perceel is. Alle aan- en uitbouwen maken geen onderdeel van het hoofdgebouw uit, ook niet als die bij het oorspronkelijke hoofdgebouw zijn mee vergund.

2.3 Juridische status van het plangebied

Dit plan betreft hier een klein deel van het gehele grondgebied van de gemeente Bloemendaal en is een partiele herziening van het bestaande bestemmingsplan Bloemendaal 2012. Door middel van dit bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan herzien voor dit specifieke perceel.

2.4 Planbeschrijving

In deze partiële herziening wordt verwezen naar het bestemmingsplan Bloemendaal 2012. Deze herziening maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Als er sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, moeten deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Dit bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de planregels van het bestemmingsplan. Via dit bestemmingsplan worden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De kosten voor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan worden gedragen door de gemeente Bloemendaal. De kosten voor het wijzigen van de bestemming worden doorgerekend aan de initiatiefnemer. Gezien het bovenstaande is de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

3.2 Inspraak en vooroverleg

Met het opstellen van dit bestemmingsplan wordt een wijziging in bestemming bewerkstelligt. Het is daarom nodig om het bestemmingsplan als voorontwerp ter inzage te leggen. De procedure wordt direct gestart met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Uiterlijk één jaar na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit d.d. 18 september 2021 dient de raad een ontwerp herziening van het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 ter visie te leggen. Wanneer er echter geen ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van 1 jaar ter inzage wordt gelegd, dan vervalt het voorbereidingsbesluit en moeten alle aangehouden bouwaanvragen alsnog worden verleend. Een voorbereidingsbesluit kan niet worden verlengd.

3.3 Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Hoofdstuk 4 Welk beleid geldt er?

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk toetsen we de ontwikkeling van de Hoge Duin en Daalseweg 21c aan al het relevante beleid. Daarbij maken we een onderscheid naar rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Het Rijk streeft naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en de ambities tot 2040:

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

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

Hoge Duin en Daalseweg 21c behoort tot het gebied Noordwest-Nederland. Binnen dit gebied is er veel aandacht voor de stedelijke ontwikkeling van de metropoolregio Amsterdam, maar ook voor milieuthema's als het beschermen van de kusten en natuurgebieden als Natura 2000 en het Nationaal Natuurnetwerk (NNN). De Hoge Duin en Daalseweg 21c ligt nabij het Natura 2000 gebied Kennemerland-Zuid. De herziening van het bestemmingsplan heeft geen invloed op de aanwezige natuurwaarden in het gebied. Deze blijven behouden. Er vinden geen ontwikkelingen plaats binnen het Natura 2000 gebied. De ontwikkeling past binnen de kaders van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro heeft als doel om de ruimtelijke belangen van het Rijk vast te leggen. Deze belangen moeten juridisch doorwerken in ruimtelijke plannen, zoals in dit bestemmingsplan. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro geeft het Rijk de mogelijkheid om voor bepaalde nationale belangen algemene regels in te zetten waaraan provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat om de regels voor onder meer de mainportontwikkeling Rotterdam, nationale infrastructuur, erfgoederen, ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, verstedelijking in het IJsselmeer en de Waddenzee.

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

In het geval van de Hoge Duin en Daalseweg 21c is hiervan geen sprake. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050 (2018)

Op 19 november 2018 heeft de Provincie Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' vastgesteld. Voor het plangebied Hoge Duin en Daalseweg 21c is deze visie niet relevant.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

De aanwijzing van het Landelijk gebied door de provincie volgt uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het is beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan. Binnen het Landelijk Gebied is (behoudens afwijking) woningbouw verboden. Ook overige stedelijke functies moeten buiten het Landelijk Gebied worden gerealiseerd.

Het plangebied is landelijk gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam. Met het wijzigen van de bestemming van bedrijf naar wonen buiten bouwvlak vindt er geen woningbouw plaats en wordt er geen stedelijke functie toegevoegd.

Ontwerp Omgevingsverordening NH2020

Op 22 oktober 2020 hebben Gedeputeerde Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie NH2050 zijn in de Omgevingsverordening Noord-Holland verankerd. De verordening vervangt daarmee alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

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

4.4 Regionaal beleid

Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP)

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond hebben in het RAP afspraken gemaakt over het aantal woningen dat in elke gemeente wordt gebouwd voor de periode 2016 t/m 2020. Met het wijzigen van de bestemming van de Hoge Duin en Daalseweg 21c van bedrijf naar wonen buiten bouwvlak zal het aantal woningen binnen de gemeente niet toenemen.

Ontwikkelperspectief Binnenduinrand

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

Een goede ruimtelijke inpassing is voorwaarde voor ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied. Bij toekomstige ontwikkelingen in de Binnenduinrand (in de villawijken, op de buitenplaatsen en in de stads- en dorpsranden) is het belangrijk het bestaande evenwicht tussen rood en groen niet te verstoren. Het specifieke karakter van een buitenplaats is uitgangspunt. De oorspronkelijke structuur en het specifieke karakter van de buitenplaats zijn leidend bij ontwikkelingen waarbij onder meer een functieverandering geen afbreuk mag doen aan bestaande kwaliteiten bebouwing, tuin, zichten en publieke toegankelijkheid.

Het wijzigen van de bestemming bedrijf naar wonen buiten bouwvlak van het gebouw past goed binnen de kaders van het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand. De functieverandering doet geen afbreuk aan de bestaande kwaliteit bebouwing, tuin, aanzichten en publieke toegankelijkheid. De wijziging van functie vindt plaats van het al bestaande gebouw, zodat de ontwikkeling niet ten koste gaat van de openheid en kwaliteit van het landschap.

4.5 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Bloemendaal (2019)

Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad de basis voor de Omgevingsvisie, Bloemendaal van A tot Z, vastgesteld. De omgevingsvisie is de opvolger van de ruimtelijke structuurvisie en bundelt alle strategische beleidsinstrumenten die over de fysieke leefomgeving gaan. De Omgevingsvisie is de langetermijnvisie van de gemeente over de fysieke leefomgeving in de gemeente. De omgevingsvisie gaat ook over de zorg voor het milieu, de gezondheid en de veiligheid in Bloemendaal. Het landschap van Bloemendaal is te verdelen in drie ruimtelijke structuren, die veelal historisch zijn ontstaan:

- duin- en kustzone;
- landgoederenzone;
- dorpenzone

De Hoge Duin en Daalseweg 21c ligt in de landgoederenzone. De gehele zone kenmerkt zich door statige panden in een groene structuur. Het openbare en particuliere groen is met elkaar verweven. Juist deze grote landhuizen en karakteristieke landgoederen kenmerken de gemeente. Het landschap van landgoederen en villaparken ligt aan open strandvlakten. Binnen de landgoederenzone liggen de aantrekkelijkste woonmilieus van de gemeente en de metropoolregio.

Er is een verschuiving binnen de bestemmingen. Bijvoorbeeld bedrijven worden steeds vaker omgezet naar wonen of een combinatie van wonen en werken. Deze trend van het herbestemmen en intensiveren van de dorpskernen door het toekennen van een ander gebruik aan gronden en bestaande gebouwen is zichtbaar bij de Hoge Duin en Daalseweg 21c, die van een bedrijfsbestemming omgevormd worden naar de bestemming wonen buiten bouwvlak. Kern van de structuurvisie is het behouden van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit.

Woonvisie 2018 - 2022 en Uitvoeringsprogramma woningbouw

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

De Hoge Duin en Daalseweg 21c is een bedrijfsgebouw en wordt omgezet naar wonen buiten bouwvlak. Deze wijziging in bestemming heeft geen invloed op datgene wat beschreven wordt in de Woonvisie 2018-2022 en het uitvoeringsprogramma woningbouw.

Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2019 en Visie Duurzaamheid

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

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

De Hoge Duin en Daalseweg 21c is een bedrijfsgebouw en wordt omgezet naar wonen buiten bouwvlak. Deze wijziging in bestemming heeft geen invloed op hetgeen er beschreven wordt in de visie duurzaamheid en het uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2019.

4.6 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk trekken we de conclusie dat de bestemmingswijziging van de Hoge Duin en Daalseweg 21c past binnen het beleid op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.
