

Bestemmingsplan

**Donkerelaan 285
gemeente Bloemendaal**

INZICHT
&
OVERZICHT

Bestemmingsplan

Donkerelaan 285 gemeente Bloemendaal

Opdrachtgever : Oomen Architecten
Postbus 4916
4803 EX BREDA

Projectnummer : 20160164

Status rapport / versie nr. : D06

Datum : 5 juli 2018

Opgesteld door : drs. ing. K.P.A. Jansen

Gecontroleerd door : ing. M. van Strien

Voor akkoord : ing. M. van Strien

Paraaf :



Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
DO01	3-10-2017	Ontwerpbestemmingsplan	KJ	MS
D02	14-10-2017	Ontwerpbestemmingsplan	MK	MS
D03	31-10-2017	Ontwerpbestemmingsplan	KJ	MS
D04	5-12-2017	Ontwerpbestemmingsplan	MS	MS
D05	5-04-2018	Vaststelling	MS	MS
D06	5-07-2018	Gewijzigde vaststelling	MS	MS

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding planherziening	3
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	4
1.3	Totstandkoming van het plan.....	5
1.4	Leeswijzer	6
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.3	Functionele structuur	9
2.4	Verkeersstructuur en parkeren	9
2.5	Groenstructuur	10
3	BELEIDSKADER	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid.....	14
4	PLANBESCHRIJVING	16
4.1	Stedenbouwkundige visie	16
4.2	Het bouwplan	17
4.3	Verkeer en parkeren.....	19
5	RANDVOORWAARDEN	20
5.1	Bodem	20
5.2	Geluid	21
5.3	Luchtkwaliteit	21
5.4	Bedrijvigheid.....	22
5.5	Externe veiligheid.....	23
5.6	Waterhuishouding	25
5.7	Archeologie	25
5.8	Cultuurhistorie	26
5.9	Flora en fauna	27
5.10	Kabels en leidingen	29
6	PLANOPZET	30
6.1	Uitgangspunten	30
6.2	Juridische planopzet.....	30
7	UITVOERBAARHEID.....	33
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	33
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.3	Handhaving	34

Bestemmingsplan
Donkerelaan 285
Gemeente Bloemendaal

20160164
juli 2018
blad 2

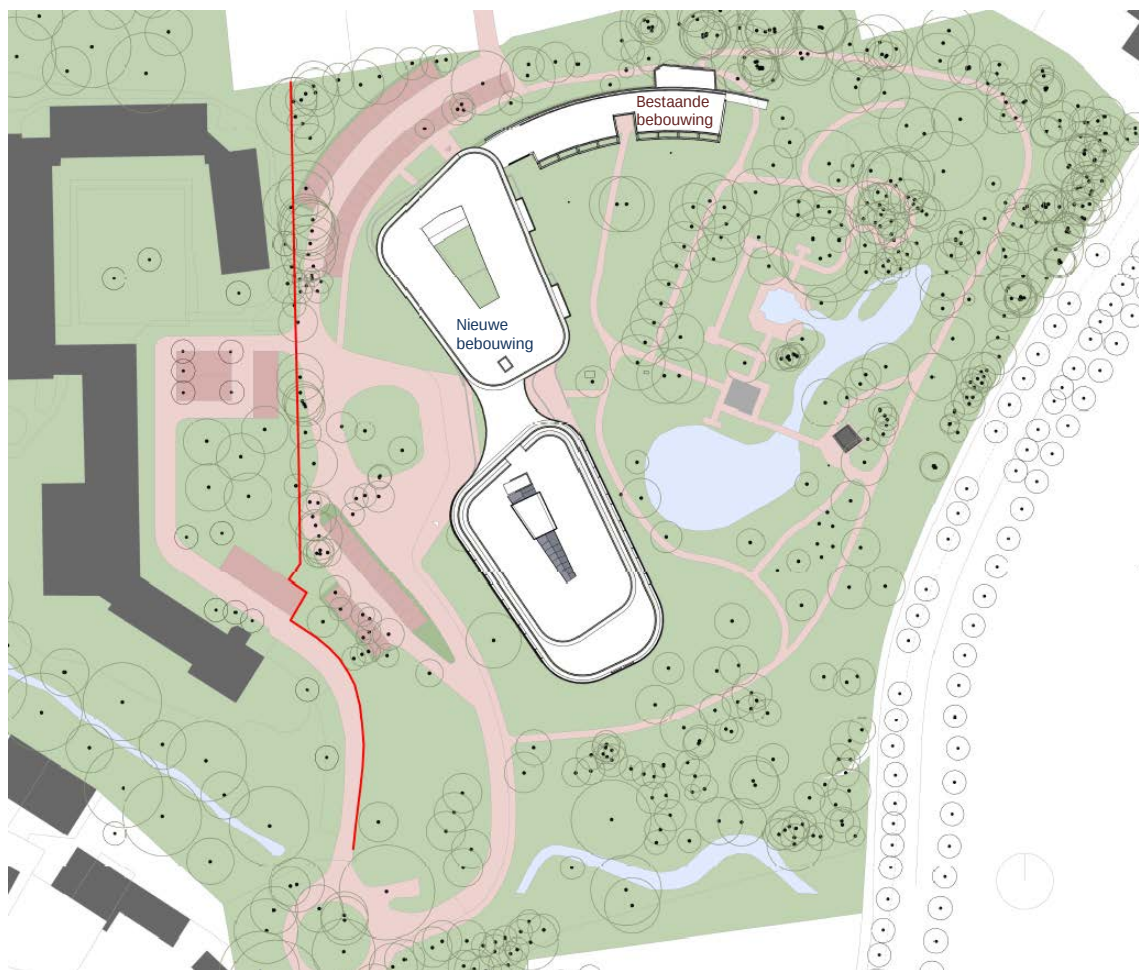
BIJLAGEN

- 1 Verkennend bodemonderzoek, AGEL adviseurs;
- 2 Waterparagraaf, AGEL adviseurs;
- 3 Inventariserend archeologisch onderzoek, RAAP;
- 4 Inventariserend archeologisch onderzoek, Transect;
- 5 Quicksan Wet natuurbescherming, AGEL adviseurs.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding planherziening

Aan de Donkerelaan 285 te Bloemendaal is het zorgcomplex Wildhoef gevestigd. Dit zorgcomplex voorziet in een gecombineerd verzorgings- en verpleeghuis en biedt ruimte aan circa 78 bewoners. Het huidige gebouw is in bouwkundig opzicht verouderd en voldoet niet meer aan de (functionele) eisen van deze tijd. Om deze reden wordt het verouderde zorgcomplex gesloopt en wordt een nieuw zorgcomplex gerealiseerd. De aangebouwde paviljoens blijven behouden en worden geïntegreerd in de bouwplannen van het nieuwe zorgcomplex. Onderstaande afbeelding toont een indicatieve weergave van de beoogde (her-)ontwikkeling.

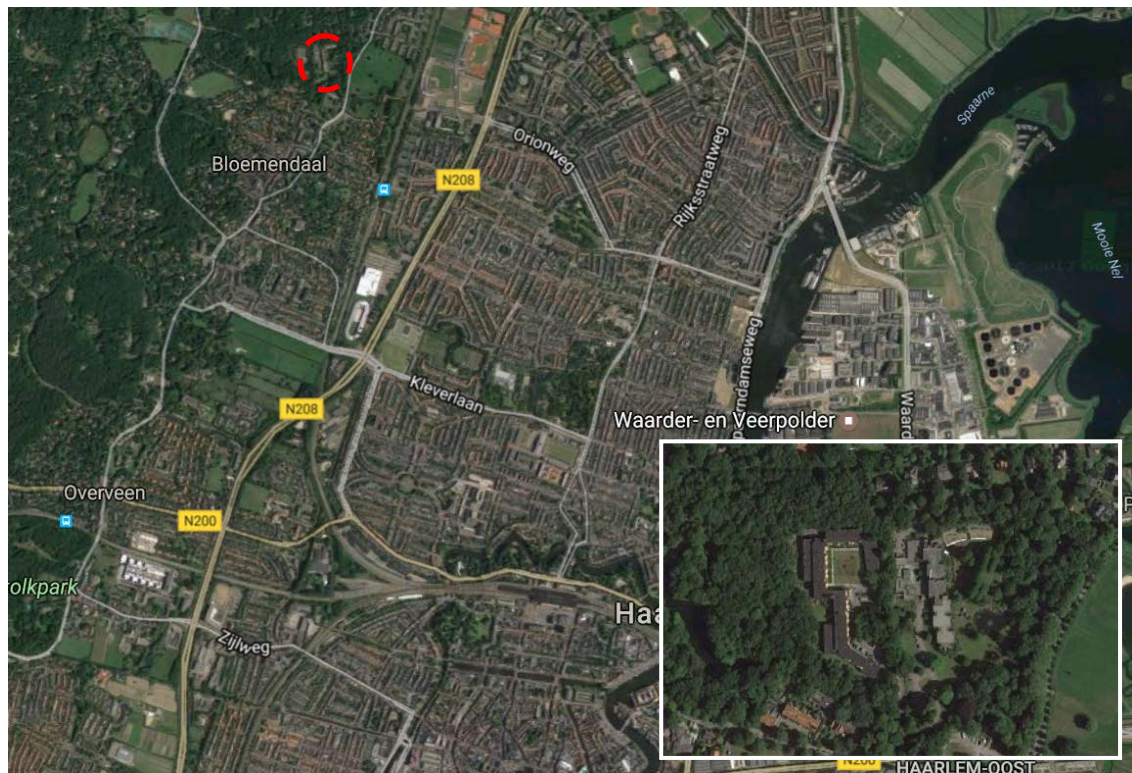


Situatietekening Oomen Architecten, 1 december 2016

Omdat de beoogde herontwikkeling niet mogelijk is binnen de kaders van het ter plaatse geldende bestemmingsplan (zie volgende paragraaf), is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het voorliggend plangebied is gelegen aan de rand van het bos- en duingebied ten noorden van de kern Bloemendaal. De omgeving kenmerkt zich door een aantrekkelijk groen woonmilieu en biedt ruimte aan met name ruime percelen. Door de situering aan rand van de kern, op korte afstand van de ontsluitingsweg de Kennemerweg, kent het plangebied een goede bereikbaarheid. Daarnaast zijn de centrumvoorzieningen van Bloemendaal op korte afstand (circa 400 meter) gelegen. Aan de oostzijde van de kern ligt de spoorlijn Haarlem-Beverwijk. Het treinstation van Bloemendaal ligt op circa 500 meter ten zuidoosten van het plangebied. De volgende afbeelding toont de situering van het plangebied ten opzichte van de kern en de omliggende infrastructuur.



Ligging plangebied (rood omkaderd) in relatie tot de kern Bloemendaal. In wit omkaderd een uitsnede van het plangebied

Ten noorden van het plangebied bevinden zich de vrijstaande villa's aan de Krullenlaan in een bosrijke setting. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Kennemerweg, welke de belangrijkste ontsluitingsweg aan de noordzijde van de kern vormt. In zuidelijke richting gaat de Kennemerweg over in de Hartenlustlaan en de Bloemendaalseweg, die de zuidelijke ontsluitingsroute van de kern vormt. Ten zuiden van het plangebied is de Donkerelaan gelegen, deze weg vormt de grens tussen de kern Bloemendaal en het bosrijke duingebied aan de

noordzijde van de kern. Direct ten westen van het plangebied is het appartementengebouw Huize Aelbertsberg gelegen. Dit appartementengebouw is via dezelfde inrit aan de Donkerelaan bereikbaar en de bewoners van dit complex kunnen via Thuiszorg of de Wildhoef zorg aanvragen. Het gebouw heeft hierdoor in zowel ruimtelijke als functioneel opzicht een relatie met het voorliggend plangebied.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bloemendaal 2012' dat op 16 juli 2014 is vastgesteld, waarna op 25 november 2015 een veegplan is vastgesteld. De geconsolideerde versie is uiteindelijk begin 2016 gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op de bijbehorende verbeelding is te zien dat voor het plangebied verschillende bestemmingen gelden. Het bestaande pand is grotendeels voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk', terwijl het buitenterrein is voorzien van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Tuin'. Het appartementengebouw, ten westen van het plangebied, is voorzien van een woonbestemming, evenals het aangebouwde bouwdeel (westzijde) van het te slopen pand. De volgende afbeelding laat duidelijk zien dat de bestaande bebouwing zich reeds bevindt buiten het bouwvlak. Dit geldt ook voor de beoogde bebouwing, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bloemendaal' (geconsolideerde versie)

1.3 Totstandkoming van het plan

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld op basis van het gemeentelijk handboek bestemmingsplannen en het stedenbouwkundig plan. De (milieu-) technische en beleidsmatige uitvoerbaarheid van het plan zijn getoetst en in voorliggende toelichting onderbouwd. In de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden vastgelegd. Deze vormen het juridisch kader waarbinnen de ontwikkeling dient plaats te vinden.

Het concept bestemmingsplan wordt naar overleginstanties gestuurd voor advies. Hieronder vallen instanties zoals het hoogheemraadschap en de provincie Noord-Holland. Hierna zal het concept ontwerpbestemmingsplan worden aangepast naar een ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan zal vervolgens ter visie worden gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. De gemeenteraad stelt hierna het bestemmingsplan vast, waarna beroep mogelijk is volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de beschrijving van het plangebied. Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geformuleerd waarbij wordt ingegaan op de relevante kaders voor het plangebied. Hoofdstuk 4 bevat een planbeschrijving waarbij de gekozen plansystematiek wordt besproken. In hoofdstuk 5 wordt de (milieu-) technische uitvoerbaarheid van het plan onderbouwd op basis van de relevantie milieuthema's. In hoofdstuk 6 wordt een beschrijving gegeven van de planopzet en is een artikelsgewijze toelichting opgenomen. Ten slotte gaat hoofdstuk 7 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en wordt ingegaan op het traject van overleg en zienswijzen.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Bloemendaal is ontstaan uit de ambachtsheerlijkheden Tetterode, Aelbertsberg en Vogelenzang. Aelbertsberg is nu bekend als Bloemendaal. De historische ontwikkeling van Bloemendaal vond plaats op de strandwallen die van noord naar zuid door de gemeente lopen. De grote villa's werden in de 20^e eeuw gebouwd. Bloemendaal ontwikkelde zich vanaf circa 1880 tot een forensenplaats, onder andere door de verbetering van de verkeersmiddelen zoals trein en tram. Er werden nieuwe villawijken gebouwd waaronder Bloemendaalse Park, Duinlustpark en Duin en Daal. Door de toenemende stedelijke druk dreigde Bloemendaal zijn typisch landelijke karakter te verliezen. Getracht werd zoveel mogelijk natuurschoon te sparen.

Om intensivering van het bebouwd gebied te voorkomen werden nog ruimere buitenplaatsen verkaveld en bebouwd zoals Hartenlust en Wildhoef (de voormalige buitenplaats nabij het voorliggend plangebied). Op deze buitenplaatsen was ruim verspreide bebouwing aanwezig, winkels en werkplaatsen werden hier geweerd. Pas in 1917 werden kleinere woningen gebouwd voor arbeiders en minder welgestelden zoals Bloemendaal-Noord (noordhoek Schapenduinen) en Sterrebosch, Kinheimpark (Bloemendaal). Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat voor een groot deel uit het terrein van het voormalige hertenkamp bij de buitenplaats Wildhoef. De historische ontwikkeling van het plangebied en haar omgeving is gevisualiseerd op de volgende afbeeldingen. Rond 1970 was er voor het eerst bebouwing in het plangebied aanwezig.



1900



1950



1970



2016

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat voor een groot deel uit het terrein van het voormalige hertenkamp bij de buitenplaats Wildhoef. De omgeving kenmerkt zich door bossen, waarbinnen solitaire bouwvolumes voorkomen.

Ten noorden van het plangebied bevinden zich enkele villa's, die zijn gesitueerd in het bos. Ten zuiden van het plangebied komt een, enigszins, planmatige woonwijk voor. Het plangebied zelf bestaat uit het huidige zorgcomplex Wildhoef. De bebouwing bestaat uit 4 bouwlagen en bevindt zich in een open en groen ruimte, die gekenmerkt wordt door een waterpartij en een parkachtige inrichting.



3D luchtfoto van het plangebied en haar directe omgeving (wit omkaderd: aanzicht zorgcomplex Wildhoef)



Aanzicht naastgelegen appartementencomplex



Te behouden deel van het zorgcomplex

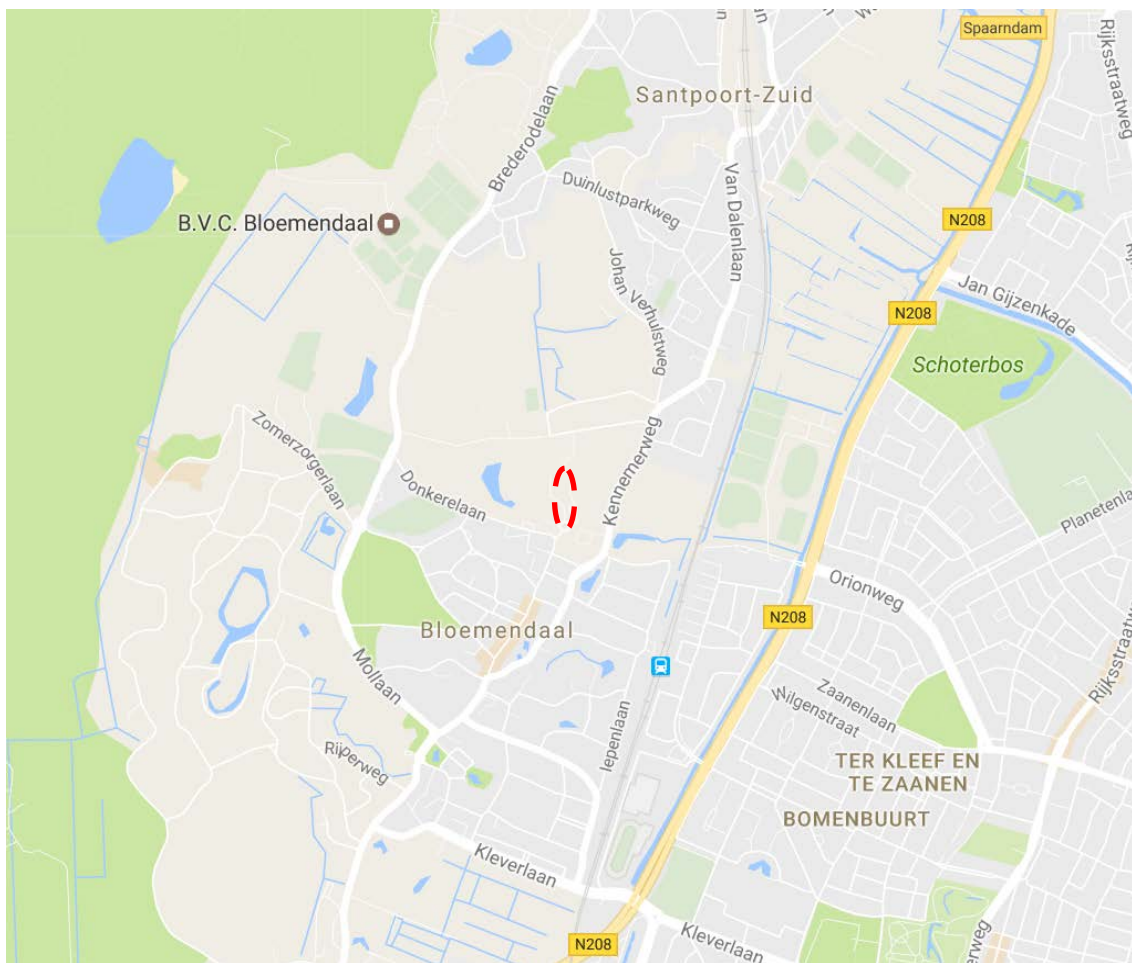
2.3 Functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Bloemendaal en heeft een maatschappelijke (zorg-)functie, terwijl de omliggende bebouwing een woonfunctie heeft. Deze stedelijke functies zijn hier echter nauw verweven met de natuur (omliggend bos- en duingebied). Het bosgebied met haar natuurfunctie loopt hier immers vanaf het plangebied, door in de grote percelen van de villa's en vormen samen een groot privaat bosgebied.

2.4 Verkeersstructuur en parkeren

2.4.1 Verkeersstructuur

Bloemendaal heeft een karakteristieke langgerekte noord-zuid verkeersstructuur die is gekoppeld aan de ligging van de strandwallen. De hoofdstructuur wordt bepaald door de ontsluitingswegen Brederodelaan–Mollaan en de Bloemendaalseweg–Hartenlustlaan–Kennemerweg. Aansluiting op de N208, het regionale wegennet in noord-zuid richting, vindt plaats via de aan de zuidelijke kernrand gelegen Kleverlaan.



Ontsluitingsstructuur rondom het plangebied (plangebied rood omkaderd)

Het plangebied is gesitueerd aan de Donkerelaan, maar heeft eveneens een inrit aan de ten noorden gelegen Krullenlaan. De Krullenlaan heeft een directe aansluiting op de Kennemerweg, terwijl de Donkerelaan in zuidelijke richting aansluit op het Kerkplein. Het Kerkplein vervolgens aan op de Bloemendaalseweg. De autobereikbaarheid van de locatie is daarmee goed. Ook met het openbaar vervoer is de locatie bereikbaar. Op enkele honderden meters afstand bevindt zich niet alleen een bushalte, maar ook station Bloemendaal bevindt zich op loopafstand.

2.4.2 Parkeren

In de huidige situatie wordt voorzien in parkeergelegenheid op het eigen terrein van zorgcentrum Wildhoef. Hiertoe zijn aan de westzijde van het gebouw parkeervoorzieningen aanwezig welke vanaf de Donkerelaan toegankelijk zijn. Daarnaast bevinden zich aan de noordzijde van het gebouw eveneens de nodige parkeervoorzieningen, welke toegankelijk zijn via de Krullenlaan. Aan de Donkerelaan en aan de Krullenlaan zijn parkeerplaatsen langs de weg aanwezig.

2.5 Groenstructuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bosrijk gebied aan de noordzijde van de kern Bloemendaal. Dit gebied wordt gekenmerkt door ruime tuinen van villa's en parken. Daarnaast valt de groene begeleiding van wegen op.



Impressie van de parkachtige inrichting rondom het zorgcomplex Wildhoef

Het perceel waarbinnen het zorgcomplex is gesitueerd, kent een ruim opgezette groene inrichting. Ten oosten van de bestaande bebouwing bevindt zich een park dat wordt gekenmerkt door een prachtige tuin met oude bomen en een fraaie waterpartij. Daarnaast kennen het noordelijk, zuidelijk en westelijk deel van het plangebied eveneens een parkachtige inrichting welke de hier aanwezige wegen en paden begeleid.

Bestemmingsplan
Donkerelaan 285
Gemeente Bloemendaal

20160164
juli 2018
blad 11



Impressie van de parkeersituatie rondom het zorgcomplex Wildhoeve

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is bedoeld om te komen tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is het aantal treden van de ladder gewijzigd van drie naar in beginsel één trede. In artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling

Toetsing programma aan de Ladder

Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de in deze begripsbepaling genoemde voorbeelden is op te maken dat bij onderhavig plan, de sloop en nieuwbouw van het zorgcentrum, sprake is van een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een (zorg)woningbouwlocatie.

Uit jurisprudentie blijkt echter dat woningbouwplannen met enkele woningen (tot 11 woningen) niet hoeven te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling¹. Bovendien blijkt uit jurisprudentie dat, wanneer geen sprake is van een toename van ruimtebeslag of van een functionele wijziging, er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.² In het plangebied wordt het bestaande zorgcentrum gesloopt. In dit zorgcentrum waren 110 eenheden aanwezig. Het bestaande gebouw wordt gesloopt en in totaal worden circa 114 eenheden gerealiseerd. Er is dus sprake van een toename in eenheden die onder de grens van 11 wooneenheden ligt. De nieuwe bebouwing beslaat tevens nagenoeg eenzelfde oppervlak als de huidige bebouwing. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Bor. Het doorlopen van de treden van de ladder is daarmee niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2040

De structuurvisie is 21 juni 2010 vastgesteld en op 28 september 2015 heeft de meest recente actualisatie plaatsgevonden. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie borduurt voort op en heeft de eerdere streekplannen vervangen. Met name de scheiding tussen landelijk en stedelijk gebied komt sterk naar voren in de visie. In het landelijk gebied is de provincie veel meer terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen dan in het stedelijke gebied, waar lokale overheden veel meer vrijheid hebben om hun eigen beleid te voeren. Voor zover de hier geformuleerde doelstellingen doorwerking vereisen in het ruimtelijk beleid van lagere overheden, zijn deze vertaald in de regel van het ruimtelijk instrument van de verordening.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

In juni 2010 werd de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Deze is sindsdien een aantal keren gewijzigd. Daarna is de naam van de verordening gewijzigd in PRV (Provinciale Ruimtelijke Verordening). De vigerende PVR is op 1 maart 2017 in werking getreden. Dit naar aanleiding van beleidswijzigingen en de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de PVR stelt de provincie uiteindelijk regels en voorwaarden waaraan de inhoud van onder andere (gemeentelijke) bestemmingsplannen dienen te voldoen. Hierna is ingegaan op de zijn de meest relevante aspecten vanuit de PVR voor het plan De Wildhoeft.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De PVR sluit aan op de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiertoe worden regels gesteld ten aanzien van het aantonen van de nut en noodzaak van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Op het toetsingskader van de ladder is in paragraaf 3.1.21 reeds ingegaan. Hieruit blijkt dat geen sprake is van een stedelijke nieuwe ontwikkeling, waardoor het doorlopen van de ladder niet noodzakelijk is. Aan dit kader vanuit de PVR wordt voldaan.

¹ ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.

² ABRvS 25 februari 2015, 201403261/1/R2

Energie en duurzaam bouwen

Bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen, op basis van artikel 33 van de PVR, te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa.

Hierop is in paragraaf 4.2.3 nader ingegaan.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Provinciale ruimtelijke verordening.

3.2.3 Provinciale Woonvisie

De provincie heeft op 25 mei 2010 de woonvisie "Goed wonen in Noord-Holland" vastgesteld. De provinciale woonvisie komt voort uit de provinciale structuurvisie. De woonvisie beschrijft drie speerpunten:

1. Afstemming vraag en aanbod
2. Voorzieningen in de woonomgeving;
3. Duurzaamheid en transformatie.

De speerpunten zijn geconcretiseerd in opgaven voor de periode 2010-2020. Deze opgaven moeten door de provincie en de regio's worden vertaald in Regionale actieprogramma's (RAP's). Enkele relevante opgaven voor deze RAP's zijn:

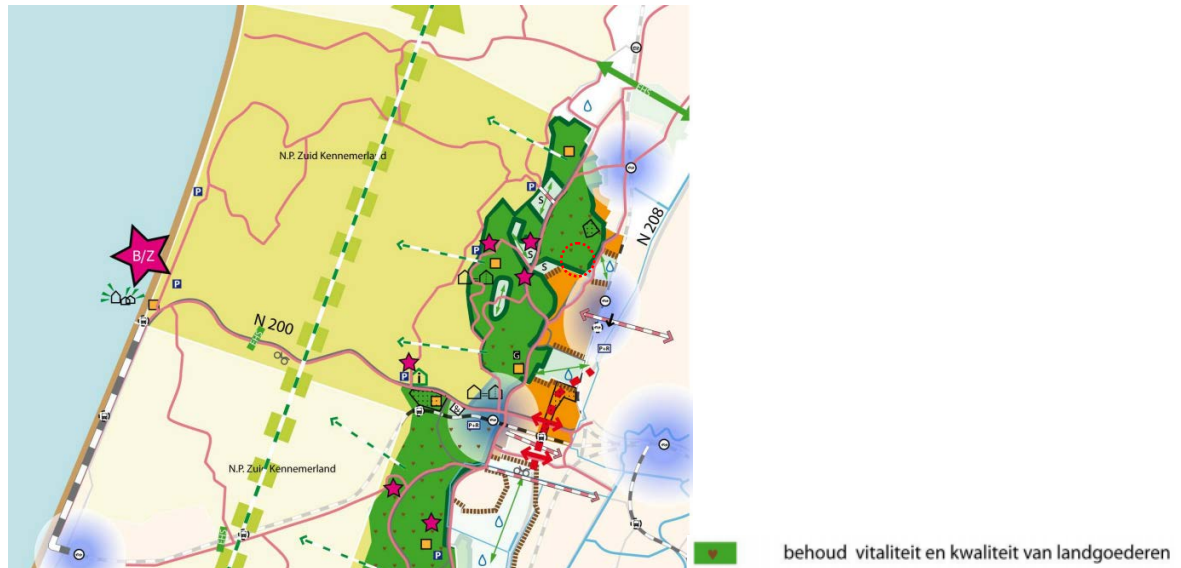
- Flexibel omgaan met de kwantitatieve opgave en de consument centraal stellen.
- Ruimte bieden voor (specifieke) woonwensen.
- Stimuleren wonen boven winkels.
- Streven naar een gevarieerd, volwaardig en betaalbaar woningaanbod voor starters.
- Streven naar gevarieerd en volwaardig woningaanbod voor de toenemende groep senioren en zorgvragers.
- Mogelijk maken dat ouderen langer in hun huidige woning kunnen blijven wonen.

Het voorliggend plan zorgt ervoor dat een verouderd zorgcomplex wordt vervangen door een modern zorgcomplex, dat voldoet aan de huidige eisen. Hiermee wordt meer en meer tegemoet gekomen aan de specifieke woonwensen van de huidige generatie ouderen. Het plan past daarmee volledig binnen het streven dat is geformuleerd in de provinciale woonvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bloemendaal

De structuurvisie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting binnen de gemeente aan. De hoofdlijnen worden verder uitgewerkt in bestemmingsplannen. Op 27 januari 2011 is de structuurvisie door de gemeenteraad vastgesteld. Het beleid is erop gericht om ruimtelijke ontwikkelingen op te vangen binnen de dorpenzone, zodat de landgoederenzone en kust- en duinzone groen en open kunnen blijven.



Zoals de voorgaande afbeelding (aangeduid met rode cirkel) toont, is het plangebied gelegen binnen een gebied aangeduid als 'behoud van vitaliteit en kwaliteit landgoederen'. Het voorliggend plangebied behoudt haar functie en gaat gepaard met een versterking van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Op deze wijze wordt bij gedragen aan de duurzame ontwikkeling en het behoud van de landschappelijke kwaliteiten binnen het gebied. De gemeentelijke structuurvisie geeft geen verdere concrete handvatten voor de beoogde ontwikkeling.

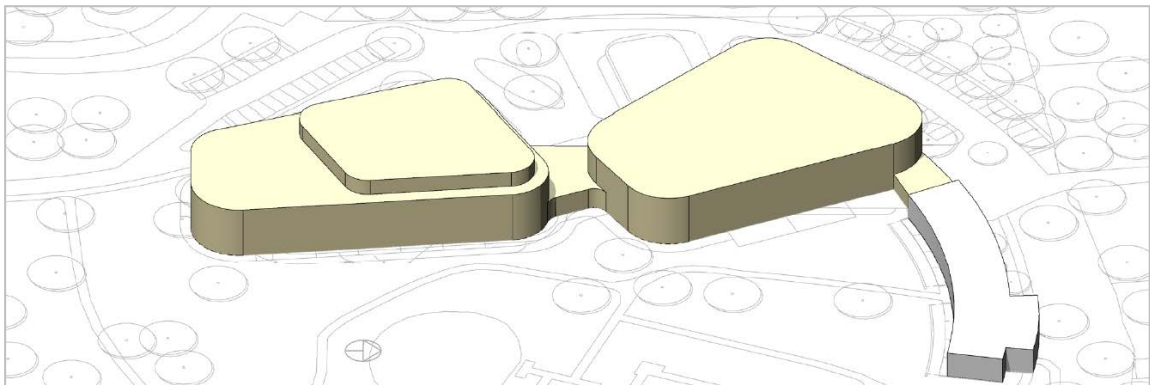
3.3.2 Woonvisie Bloemendaal 2012 -2016

De gemeenteraad heeft op 2 februari 2012 de Woonvisie Bloemendaal 2012-2016 vastgesteld. In de woonvisie wordt beschreven wat voor woningen er in de gemeente moeten worden gebouwd en welke andere maatregelen de gemeente wil uitvoeren om bij te dragen aan een goed functionerende woningmarkt. De kerndoelen uit de woonvisie zijn de bouw van seniorenwoningen, het creëren van meer aanbod in het middel dure segment en de bouw van éénderde sociale huurwoningen op nieuwbouwlocaties.

De gemeente wil de bouw van woningen die voldoen aan de wensen van senioren bevorderen, zodat meer senioren doorstromen uit eengezinswoningen en er meer eengezinswoningen voor gezinnen beschikbaar komen. Daarnaast wordt geconstateerd dat de reeds bestaande (luke) zorgcomplexen lange wachtlijsten hebben. Door de toevoeging van (luke) appartementen met een zorgcomponent kan de doorstroming vanuit villa's wordt bevorderd en kan er een carrousel van verhuisbewegingen op gang worden gebracht; specifiek betreffen het zorgwoningen bedoeld voor bewoners met een zorgindicatie. Dit draagt bij aan de leefbaarheid in de kernen van Bloemendaal, omdat er meer draagvlak blijft voor voorzieningen zoals scholen, sportverenigingen en winkels. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de hier geformuleerde doelstellingen.

4 PLANBESCHRIJVING

De bestaande Wildhoef is gebouwd als een traditioneel verzorgingstehuis uit de 80-er jaren met kleine kamers. De huidige inrichting van het gebouw voldoet niet meer aan de eisen van de huidige generatie senioren. Aanpassingen aan het bestaande pand zijn te ingrijpend en kostentechnisch niet interessant, waardoor Oomen Architecten een nieuw zorgcomplex heeft ontworpen. Om de kwaliteiten van het park niet aan te tasten is gekozen voor nieuwbouw op de locatie van de bestaande bouw. Daarbij is gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing door middel van vloeiende afgeronde vormen die harmoniëren met de, in Renaissance stijl, aangelegde tuin en wordt de footprint van het bestaande bouw zoveel mogelijk gerespecteerd. Schaalverkleining is verkregen door het gebouw op te knippen in gelijkwaardige bouwdelen van drie bouwlagen. Het zuidelijke bouwdeel heeft een enigszins teruggelegen vierde bouwlaag. De volgende afbeeldingen geven een indicatieve weergave van de beoogde bouwmassa.



4.1 Stedenbouwkundige visie

4.1.1 Ruimtelijke visie

Bij de totstandkoming van het plan is uitgegaan van de wensen van de doelgroep waarvoor wordt gebouwd. De doelgroep is geformuleerd als “Gelijkgestemde Senioren met een brede maatschappelijke en culturele belangstelling en een levenshouding gebaseerd op goede omgangsvormen.” Voor hen staat het wonen centraal. In aansluiting op de wensen van de doelgroep hanteert de zorgverlener en initiatiefnemer Stichting Pro Senectute het uitgangspunt dat de zorg volledig op de achtergrond is, en de bewoner vanuit een hotelservice gedachte wordt verzorgd.

De architectuur van de nieuwbouw dient deze visie en levensstijl te weerspiegelen en mag daarom geen institutionele uitstraling krijgen. De nieuwbouw dient juist stijl en klasse uit te stralen en aan te sluiten bij het stijlvolle eeuwenoude landgoed Wildhoef.

Het spreekt vanzelf dat de interactie tussen het gebouw en het park bijdraagt aan een prettige leefomgeving voor de bewoners. Om dat te optimaliseren is veel aandacht besteed aan de overgang van privé buitenruimte naar openbare parkruimte. De grote dakterrassen zijn geïnspireerd op het oude Hilversumse sanatorium Zonnestraal van architect Duiker. De buitenruimtes zijn geïntegreerd in de architectuur en er is rekening gehouden met zo veel mogelijk gelijkwaardig uitzicht.

Om tot een harmonie tussen het bestaande park en de bebouwing te komen, zijn de zachte en ronde vormen van het park overgenomen in de contouren het gebouw. Daarnaast is geïnvesteerd in duurzaamheid. Een deel van het dakvlak wordt ingericht met sedum, waarboven ruimte is voor zonnecollectoren. Deze 'groene' dakconstructie past goed binnen de parkachtige omgeving, waarbinnen het pand is gesitueerd.

4.1.2 Toekomstbestendig

De directie van de Stichting Pro Senectute verwacht fundamentele veranderingen in de zorgvraag tijdens de komende vijftig jaar. De uitdaging is om het nieuwe gebouw tot in de lengte van dagen te kunnen blijven exploiteren zonder kapitaalsvernietiging. Daarom voorziet het gebouw in een flexibele indeling van de ruimten en kunnen bijvoorbeeld kleine zorgappartementen in een later stadium snel, en tegen relatief lage kosten, worden omgebouwd tot grote appartementen.

4.2 Het bouwplan

4.2.1 Ruimtelijke opbouw

De hier beoogde nieuwbouw voorziet in circa 114 zorgappartementen. Deze appartementen zijn verdeeld over twee bouwmassa's, welke onderling met elkaar zijn verbonden op de begane grond. De zuidelijke bouwmassa bestaat uit vier bouwlagen, waarbij de vierde bouwlaag terug ligt ten opzichte van de ondergelegen verdiepingen. Deze bouwmassa biedt ruimte aan circa 48 zorgappartementen. De noordelijke bouwmassa bestaat uit 3 bouwlagen van gelijke omvang en biedt ruimte aan circa 58 plaatsen voor verpleeghuiszorg psychogeriatric (PG). Daarnaast blijven 8 PG-plaatsen beschikbaar in het bestaande te handhaven bouwdeel.



4.2.2 *Programma*

De, in de zuidelijke bouwmassa, entree tot het gebouw is gesitueerd aan de westzijde van het gebouw als het verbindend element tussen de beide bouwmassa's. Hier is eveneens de lounge en een klein restaurant met zicht op het park aanwezig. Verder zijn in de patio op de begane grond enkele voorzieningen aanwezig, zoals een kapper en een schoonheidssalon. Het programma richt zich op de realisatie van verpleeg- en zorgappartementen, waarbij de verpleegafdeling met circa 58 PG-plaatsen, is gesitueerd in de noordelijke bouwmassa en de circa 48 zorgappartementen in de zuidelijke bouwmassa. Daarnaast blijven in het bestaande en te behouden bouwdeel 8 PG-plaatsen gehandhaafd.

4.2.3 *Duurzaamheid*

Nederland heeft zich gecommitteerd aan de afspraken van het klimaatakkoord van Parijs. Dat betekent een drastische beperking van de CO₂-uitstoot naar bijna nul in 2050. Nederland groeit in een geleidelijk tempo naar een CO₂-arme economie in 2050. Daarnaast dienen per 1 januari 2021 alle nieuwe gebouwen te voldoen aan de regels voor BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen).

Om duurzaamheid te bevorderen, beschikt de gemeente Bloemendaal over het 'Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2015-2018'. Hieruit blijkt tevens dat, via de Omgevingsdienst IJmond, het instrument GPR Gebouw beschikbaar wordt gesteld om duurzaamheidsambities om te zetten in daadwerkelijke resultaten. Architecten en ontwikkelaars hebben de mogelijkheid deze tool te gebruiken.

De nieuwbouw voor Wildhoef te Bloemendaal streeft naar duurzaamheid op diverse vlakken. Hierna is de ambitie wat betreft de duurzaamheid binnen de planontwikkeling kort beschreven:

Het gebouw zal voldoen aan de EPC van 0,8, zoals geldt in het geldende bouwbesluit. De warmteopwekking vindt plaats middels warmtepompen en warmte/koude opslag in de bodem. Middels een laag temperatuur vloerverwarmingssysteem wordt voorzien in thermisch comfort. In de zomer zal door middel van dit systeem tevens worden gekoeld. Extra aandacht gaat uit naar kierdichting van de nieuwbouw. Verder zal het gebouw een bijdrage leveren aan de CO₂ emissiereductie in zijn algemeenheid t.o.v. de norm zoals deze is gesteld in 2006. Het gebouw wordt voorzien van energiezuinige liften en krijgt een ruim bemeten tochtportaal. Op het dak worden PV panelen toegepast.

Het hemelwater van de daken wordt geïnfiltreerd in de bodem en wordt deels geloosd op de bestaande vijver. Voor de reductie van het interne waterverbruik krijgen de stortbakken een inhoud van 6 liter of lager, en wordt een spoelonderbreker toegepast.

Het gebouw wordt volledig voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Verder krijgt de keuken een behoefte gestuurd afzuigstelsel. Het gebouw wordt uitgevoerd met een energiezuinige verlichtingsinstallatie met LED armaturen. Als visueel comfort geldt dat alle zorgappartementen vrij uitzicht hebben naar de omgeving. Het terrein krijgt tevens energiezuinige buitenverlichting, zodat de sociale veiligheid op het terrein wordt vergroot. De uitbreiding van verschillende vormen van verharding wordt beperkt, en waar mogelijk worden waterdoorlatende materialen toegepast.

Wildhoef zal drempelloos zijn en krijgt liften die geschikt zijn voor rolstoel gebruik en brancards. Qua lay-out van de gebruiksruidtes voor de bewoners is het "handboek toegankelijkheid" voor zorggebouwen gehanteerd voor een optimale functionaliteit. De toekomstwaarde van het gebouw is qua flexibiliteit geborgd in het feit dat de zorgappartementen voor de zware zorg kunnen worden samengevoegd tot een kleine zelfstandige zorgwoning. Op deze wijze kan het gebouw eenvoudig worden aangepast aan een veranderende zorgvraag in de toekomst. Door een hoogwaardig architectonisch ontwerp biedt de toekomstwaarde van het pand grotere kansen. Immers, een zorgvuldig ontworpen gebouw wordt eerder gekoesterd. Verder wordt het gebouw voorzien van hoogwaardige materialen, gericht op duurzaamheid en lage exploitatiekosten.

4.3 Verkeer en parkeren

In de huidige situatie voorziet het plangebied in 50 parkeerplaatsen. Hierbij wordt soms langs de toegangsweg/berm geparkeerd, omdat de bestaande parkeerplaatsen niet dicht genoeg bij de ingang liggen.

Aangezien zorg- en verpleegappartementen worden gerealiseerd, wordt bij de hier voorgestane ontwikkeling gerekend met de parkeerbehoefte van personeel/verzorging en bezoekers. Op basis van de CROW parkeernorm dient te worden uitgegaan van 0,6 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van circa 114 wooneenheden betekent dit een parkeerbehoefte van 69 parkeerplaatsen. Bovendien voorziet het plan in parkeerplaatsen, welke dicht bij de ingang van het gebouw liggen dan in de huidige situatie. Dit is een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

Op het terrein is voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien. De inpassing van het vereiste aantal parkeerplaatsen wordt in de omgevingsvergunning nader uitgewerkt.

5 RANDVOORWAARDEN

In de toelichting van een bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop milieukwaliteitseisen, waterhuishouding, archeologie, cultuurhistorie en natuurbelangen in het plan zijn betrokken. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de betreffende milieuaspecten.

5.1 Bodem

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door AGEL adviseurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek dient te worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de locatie. De volledige rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

5.1.1 Resultaten vooronderzoek en hypothese

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte niet-lijnvormige locatie. Dit betekent dat conform de NEN 5740 de strategie ONV-NL van toepassing is en er geen overschrijdingen van de streefwaarden respectievelijk lokale achtergrondwaarden worden verwacht.

5.1.2 Uitvoering veld- en laboratoriumonderzoek

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000 (protocollen 2001 en 2002), waarvoor AGEL adviseurs erkend is door Rijkswaterstaat Leefomgeving. De grond- en grondwatermonsters zijn geanalyseerd door het milieulaboratorium van Eurofins OMEGAM Laboratoria te Amsterdam.

5.1.3 Conclusies

- In de zandige bovengrond (0,0-0,5 m -mv) zijn licht verhoogde gehalten aan lood en zink aangetoond. De grond bevat sporen puin en plaatselijk sporen houtskool en sintels. De bovengrond voldoet indicatief aan een kwaliteitsklasse variërend van wonen tot industrie;
- In de ondergrond (0,5-2,0 m -mv) zijn sporen puin aangetroffen. In het mengmonster van de ondergrond is een maximaal licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond;
- De aangetoonde licht verhoogde gehalten in de boven- en ondergrond zijn waarschijnlijk te relateren aan de bijmengingen met puin, houtskool en sintels;
- In het grondwater zijn geen concentraties gemeten die de streefwaarden overschrijden;

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt op basis van de onderzochte parameters geen bezwaar voor het voorgenomen gebruik van de locatie en de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. In de bodem zijn sporen puin aangetroffen en derhalve is de aanwezigheid van asbest in de bodem niet uitgesloten. Een onderzoek conform de NEN5707 kan uitsluitend geven over de verdenking ten aanzien van asbest. Geadviseerd wordt dit onderzoek na de sloop van het pand uit te voeren.

5.2 Geluid

Het plan betreft de bouw van een verzorgings-/ verpleeghuis en wordt op basis van Wet geluidhinder aangewezen als een geluidgevoelig gebouw. Om deze reden dient aangetoond te worden dat ter plaatse voldaan wordt aan de geldende geluidsnormen.

Op basis van de gemeentelijke geluidsbelasting kaarten blijkt dat de binnen het voorliggend plan geprojecteerde bebouwing binnen de geluidzone van de Kennemerweg ligt, maar de geluidsbelasting (L_{den}) ter plaatse van de gevels minder bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer van 48 dB. Voor de overige wegen nabij het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur; deze wegen hebben geen geluidzone.

Het plangebied ligt verder niet binnen de geluidzone vanwege een spoorlijn, een in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein of wettelijke zones in verband met de luchthaven Schiphol.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het ter plaatse spraken in van een goed woon- en leefklimaat en voldaan wordt aan het geldende wettelijke kader. Op basis van deze gegevens bestaand er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de voorgestelde ontwikkeling en wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht

5.3 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO_2 of PM_{10} van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen. Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In het voorliggend plan is er sprake van de bouw van circa 114 woningen, zodat de ontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

5.4 Bedrijvigheid

5.4.1 Inleiding

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Het plan betreft de bouw van een verzorgings-/ verpleeghuis met ondergeschikte voorzieningen zoals horeca. Het beoogde verzorgings-/ verpleeghuis is een milieugevoelig object. Bepaald dient te worden of de herbouw van het verzorging-/verpleeghuis eventueel omliggende bedrijven beperkt in hun functioneren en tevens of het woon- en leefklimaat op die locatie acceptabel is.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied wordt aangemerkt als een gebied zonder functiemenging en met een minimale invloed van het wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

De richtafstanden genoemd in de VNG publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke regelgeving van toepassing kan zijn zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Vuurwerkbesluit. De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de woning tot de grens van de inrichting.

5.4.2 Inventarisatie

De beoogde ontwikkeling betreft de herbouw van een bestaande zorgvoorziening op de zelfde locatie van de bestaande zorgvoorziening. De afstanden tot omliggende gevoelige functies wijzigt als gevolg van deze ontwikkeling dan ook niet. Ook worden er geen nieuwe relevante hinderlijke functies aan het plangebied toegevoegd. Desalniettemin zijn de richtafstanden, vanuit de VNG-publicatie, beoordeeld. In de publicatie worden ten aanzien van verpleeghuizen de volgende richtafstanden gehanteerd:

	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
Verpleeghuizen	10	0	30	0	30	2

Ten noorden van het plangebied bevinden zich de vrijstaande villa's aan de Krullenlaan. De dichtstbijzijnde villa is gelegen op ongeveer 50 meter van de nieuwbouw. Aan de richtafstand van 30 meter wordt derhalve voldaan. De ontwikkeling vormt dus geen ruimtelijke belemmering voor deze villa's.

Direct ten westen van het plangebied is het appartementengebouw Huize Aelbertsberg gelegen. Dit appartementengebouw is gelegen op ongeveer 30 meter van het plangebied. Ook hiervoor geldt dat aan de richtafstand wordt voldaan. De ontwikkeling vormt dus ook geen belemmering voor dit appartementengebouw.

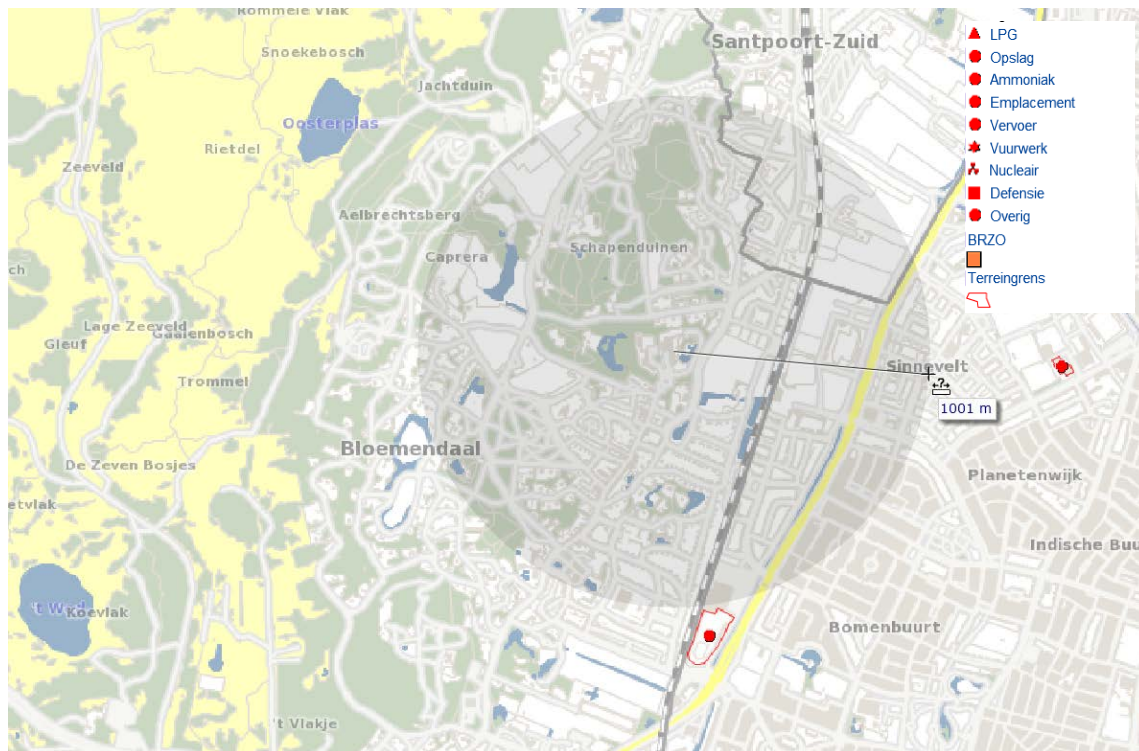
5.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect bedrijfszoning worden geen belemmeringen voorzien.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Beleid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke op 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) van 1 januari 2011. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) (2015). Voor de beoordeling van het onderdeel externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), behorende bij een bepaalde risicobron bepalend.



Uitsnede risicokaart

5.5.2 Beoordeling

Op basis van de risicokaart bevinden zich in de directe omgeving (1.000 meter) geen relevante risicobronnen. Vanuit het aspect externe veiligheid gelden dan ook geen beperkingen of belemmeringen ten aanzien van de hier beoogde ontwikkeling

5.6 Waterhuishouding

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. Door AGEL adviseurs is een waterparagraaf opgesteld waarin wordt ingegaan op de effecten van de beoogde ontwikkeling op de aanwezige waterhuishouding en middels welke maatregelen en voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd.

De resultaten van de watertoets zijn opgenomen in de rapportage 'Waterparagraaf Donkerelaan 285 te Bloemendaal', d.d. 4 december 2017.

Uit de watertoets blijkt het aspect 'water' geen belemmering te vormen voor de planvorming.

5.7 Archeologie

Archeologisch onderzoek Raap

In het kader van het voorliggend bestemmingsplan is door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek had slechts betrekking op een deel van de gronden binnen het plangebied (zie bijgevoegde afbeelding). De doelstelling van dit onderzoek was het verwerven van informatie over bekende of verwachte archeologische waarden binnen het plangebied aan de hand van bestaande bronnen teneinde een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen. Het doel van het veldonderzoek was het toetsen en aanvullen van deze gespecificeerde verwachting. Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen kan een advies gegeven worden over de omgang met eventueel aanwezige archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of archeologische resten.

Archeologisch onderzoek transect

De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Plangebied Donkerelaan 285 in Bloemendaal, gemeente Bloemendaal; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase)', d.d. 30 juli 2014 met ISSN kenmerk 0925-6369. Op basis van de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen wordt geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen vermoedelijk archeologische resten zullen worden verstoord en geldt een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd tot aan de Nieuwe tijd.

Op basis hiervan is door Transect een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd in de rest van het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Bloemendaal, Donkerelaan Gemeente Bloemendaal (NH)', d.d. 1 december 2017, Concept 3.0. Uit dit onderzoek blijkt dat de gronden waar de werkzaamheden plaatsvinden, reeds zijn geroerd en dat er te weinig aanwijzingen zijn om een middelhoge archeologische verwachting ondersteunen.

Conclusie

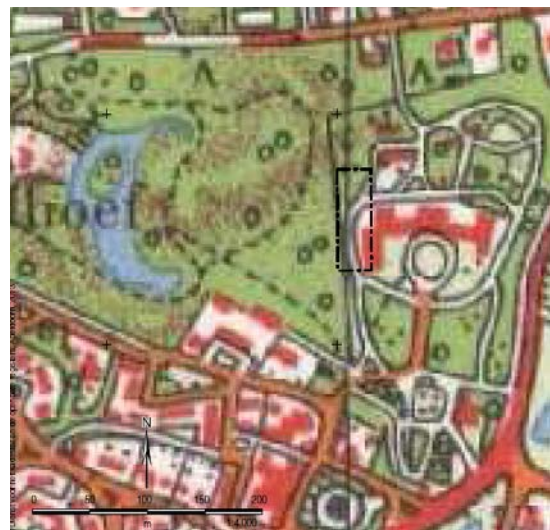
Op basis van deze bevindingen wordt adviseren om voor de onderzochte gronden geen archeologische vervolgmaatregelen i.c. de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' op te nemen. Voor park blijft de archeologische dubbelbestemming wel behouden.

5.8 Cultuurhistorie

Op basis van de archeologische verwachtingskaart (Van Roode, 2011) blijkt dat het grondgebied van Bloemendaal vanaf de Bronstijd bewoond is geweest. Bewoning heeft voornamelijk plaatsgevonden op de strandwal met Oude Duinen en op de overgang van de strandwal naar de strandvlakte. Het plangebied ligt op een dergelijke strandwal en kan dus vanaf de Bronstijd bewoond zijn geweest. Het plangebied ligt op het terrein van de buitenplaats Wildhoef. Deze buitenplaats is gesticht in 1713 door dominee Johannes Gravia. Pas in 1841 wordt de eerste bebouwing aan de Donkerelaan gerealiseerd. Het betreft een koetshuis annex biljartkamer. Deze bebouwing ligt ten zuiden van het plangebied.

Het huidige verzorgingshuis en verpleeghuis is op het hertenkamp gebouwd. De buitenplaats staat op Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland niet als monument of als cultuurhistorisch object aangegeven (<http://maps.noordholland.nl/extern/gisviewers/ilc/>).

Om inzicht te krijgen in het grondgebruik in het plangebied in de Nieuwe tijd biedt de analyse van historische kaarten een goede invalshoek. Op de 'Kaart van Holland' uit 1681 van Jacob Aertsz. Colom staat in het plangebied geen bebouwing afgebeeld (Sijmons & Van Eeghen, 1990). Op de kadastrale minuut uit de periode 1811-1832 ligt het plangebied op de buitenplaats Wildhoef, maar is er in het plangebied zelf geen bebouwing aangegeven. De eerste bebouwing in het plangebied dateert uit 1939. Deze bebouwing is in 1981 vervangen door nieuwbouw.



Uitsnede kadastrale minuut 1811-1832. Uitsnede topografische kaart uit 1961.

Conclusie

De ontwikkelingsgeschiedenis van het voormalige Wildhoef is door opeenvolgende bouw- en sloopplannen niet meer in de huidige situatie af te lezen. Binnen het plangebied zijn bovendien geen (beschermde) cultuurhistorische waarden aanwezig. De omliggende met oude bomen is echter wel van grote waarde voor het gebied. Het voor liggend plan voorziet echter in het behoud van deze waarde en een versterking van de ruimtelijke kwaliteit in algemene zin. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

5.9 Flora en fauna

Door AGEL adviseurs is een quickscan verricht in het plangebied. Doel van de quickscan Wet natuurbescherming is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis die hebben voor de verdere uitvoering. Tevens wordt bekeken of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De volledige rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

5.9.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen tegen een gebied dat is aangewezen als Europees Natura 2000-gebied. Dit betreft het Natura 2000-gebied "Kennemerland-Zuid". Het natura 2000-gebied betreft een habitatrichtlijngebied en PAS-gebied. Binnen een straal van 10 km liggen eveneens de Natura 2000-gebieden "Polder Westzaan" en "Noordhollandse Duinreservaat". Met de voorgenomen planontwikkeling zullen er mogelijk negatieve effecten plaatsvinden op het Natura 2000-gebied. Door middel van de effectenindicator "Natura 2000 – ecologische randvoorwaarden en storende factoren" van het Ministerie van Economische Zaken zijn mogelijke schadelijke effecten ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling verkend. De effectenindicator geeft informatie over de gevoeligheid van soorten en habitattypen voor de meest voorkomende storende factoren.

Verstorende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing. Met de voorgenomen ontwikkeling is er geen toename van stikstofdepositie waardoor er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden.

De mogelijke effecten tijdens de aanleg-/bouwphase inzake stikstofdepositie is op basis van een quickscan niet te bepalen. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning (bouwaanvraag) dient daarom nader onderzoek te worden uitgevoerd door het toevoegen van een AERIUS berekening. In het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. Ten westen van het plangebied liggen gebieden die zijn aangewezen als NNN. Het betreffen duinbossen (N15.01). De voorgenomen planontwikkeling betreft de sloop en herbouw van een nieuw verzorgingshuis en herinrichting van de buitenruimte. Met de voorgenomen herbouw is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Van verandering van eventuele negatieve uitstralingseffecten door licht, geluid en verdroging op het Nationaal Natuur Netwerk is geen sprake, zie onderbouwing effectenindicator Natura 2000-gebied.

5.9.2 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor beschermde (vaat)planten aanwezig. Beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Wet natuurbescherming, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Gedurende het veldbezoek is grondig gezocht naar sporen zoals uitwerpselen, vraatsporen zoals afgebeten veren of loopsporen van bijvoorbeeld marterachtigen (bunzing, boommarter en wezel) en eekhoorn. Deze zijn niet aangetroffen. Voor de noordse woelmuis (*Microtus oeconomus*) geldt dat deze soort een zeer natte, kruidenrijke vegetatie behoeft en met name in gebieden met waterstandswisselingen voldoende concurrentiekrachtig is om niet te worden verdrongen door andere woelmuizen. Derhalve kan worden gesteld dat de noordse woelmuis niet binnen het plangebied zal voorkomen. Verwacht wordt dat enkele soorten waarvoor door de provincie Noord-Holland vrijstelling heeft verleend zoals egel, haas, konijn en aantal muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoeklocatie.

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen, op basis van de checklist inschatting vooronderzoek vleermuizen (*vleermuisprotocol*), onderzocht. Met de voorgenomen plantontwikkeling zal het bestaande verzorgings- en verpleeghuis worden gesloopt. Het pand is voorzien van spouwmuren welke via stootvoegen en ventilatioerooster toegankelijk is. Dergelijke bouwkundige elementen kunnen geschikt zijn als vaste rust- en verblijfplaats van gebouwbewonende vleermuissoorten. Het was tijdens de veldinventarisatie niet uit te sluiten dat vleermuizen het verpleeghuis gebruiken als vaste rust-, verblijf-, kraam- of paarplaatsen. Voor het slopen van het verzorgings- en verpleeghuis zal hier nader onderzoek voor dienen plaats te vinden.

Met de voorgenomen planontwikkeling zullen er bomen gerooid gaan worden die mogelijk geschikt zijn voor vleermuizen (doorsnede >3 dm op borsthoogte). Het was tijdens de veldinventarisatie niet uit te sluiten dat er op grotere hoogte holtes, spleten en scheren aanwezig waren welke mogelijk geschikt zijn als vaste rust-, verblijf-, kraam- of paarplaatsen. Voor het rooien van de bomen zal hier nader onderzoek voor dienen plaats te vinden.

Naast verblijfplaatsen zijn ook essentiële vliegroutes en foerageergebieden beschermd. Vliegroutes zijn lijnvormige elementen, vaak een bomenrij, waaraan vleermuizen zich oriënteren. Vleermuizen hebben deze oriëntatie nodig om zich van hun verblijfplaats naar hun foerageergebied te verplaatsen. Foerageergebieden kunnen onder andere bestaan uit bomen, opgaande gewassen en open water. De te rooien bomen binnen het plangebied vormen doorgaande groene lijnelementen. Het aantasten van vliegroutes en foerageergebieden is met de voorgenomen planontwikkeling mogelijk aan de orde. Voor het rooien van de bomen zal hier nader onderzoek voor dienen plaats te vinden.

Tijdens het veldbezoek is specifiek aandacht besteed aan de aanwezigheid van roofvogels en rust- en verblijfplaats van deze roofvogels. Nesten (of nesten van voorgaande jaren) van in bomen broedende jaarrond beschermde (roof)vogels en gebouwbewonende jaarrond beschermde vogelsoorten (zoals kerkuilen en hun roestplaatsen) zijn ten tijde van het oriënterend veldbezoek niet waargenomen. Ter hoogte van het te slopen pand zijn geen roestplekken van roofvogels aangetroffen, tevens zijn de mogelijkheden om te zitten beperkt.

De mogelijkheid bestaat dat (roof)vogels op een andere manier gebruik maken van het plangebied, bijvoorbeeld als foerageergebied en/of groene elementen binnen het plangebied gebruiken als vaste aanvliegroute tussen verblijfplaats en foerageergebied. Direct buiten het plangebied zijn meerdere groene elementen (agrarische en natuurgronden) aanwezig welke met de voorgenomen planontwikkeling ongewijzigd blijven. Het aantasten van het foerageergebied en/of groene elementen zal gezien de aard van de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen negatieve invloeden uitoefenen op het leefgebied van (roof)vogels en er is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Er zijn geen gierzwaluwen dan wel huismussen waargenomen. Het dakvlak van de te slopen bebouwing betreft een platdak met bitumen dakbedekking voorzien van een metalen dakrand. De bebouwing is dus niet toegankelijk voor beide soorten. Het aantasten van eventuele nesten van de gierzwaluw, huismus of gebouwbewonende roofvogels binnen het plangebied is niet aan de orde.

Ten tijde van het oriënterend veldbezoek zijn geen vogels waargenomen. In het plangebied is het mogelijk dat algemene vogelsoorten tot broeden komen. Broedende vogels in en direct rond het plangebied mogen niet verstoord worden met de voorgenomen planontwikkeling. Versturende activiteiten zoals sloop- en kapwerkzaamheden dienen daarom gestart te worden buiten de broedperiode. Als deze vogels bij het zoeken van een nestlocatie merken dat het plangebied en/of de directe omgeving te versturend is door activiteiten, zullen ze elders een geschikte nestlocatie zoeken. Indien binnen de broedperiode gestart dient te worden met de voorgenoemde werkzaamheden, is dit mogelijk als aantoonbaar is vastgesteld dat er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

Het plangebied vormt een zeer marginaal leefgebied voor reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelde. Geschikte leef biotopen ontbreken. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

5.9.3 Conclusie

Het benodigde aanvullende vleermuizenonderzoek is opgestart en wordt uitgevoerd. De stikstofdepositieberekening zal worden uitgevoerd in het kader van de bouw aanvraag.

5.10 Kabels en leidingen

Om een goede belangenafweging mogelijk te maken over de nieuwe functie binnen het voorliggend plangebied is het noodzakelijk om de ligging en eigenschappen van de binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen inzichtelijk te maken. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Dit is in de voorliggende situatie echter niet aan de orde. Ten aanzien van de werkzaamheden is een KLIC-melding aangevraagd, zodat inzicht is in de exacte locaties van mogelijke leidingen.

6 PLANOPZET

6.1 Uitgangspunten

6.1.1 Beleidsregels parkeernormen

In het bestemmingsplan moeten regels worden opgenomen ten aanzien van parkeren. Uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen er voldoende parkeerplaatsen en ruimte voor laden en lossen op eigen terrein beschikbaar zijn. Hiermee wordt voorkomen dat een nieuwe ontwikkeling te veel nadelige gevolgen voor de omgeving oplevert. Om te beoordelen wat 'voldoende' parkeerplaatsen zijn hanteert de gemeente de richtlijnen voor parkeren van het CROW. Deze richtlijnen worden op gezette tijden geactualiseerd. Voor toetsing van bouwplannen hanteert de gemeente de meest recente versie van de CROW-publicatie.

Bij het gebruik van parkeerkencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. De vraag naar parkeerplaatsen wordt namelijk bepaald door de locatie van de functie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen. Aan de hand van de CROW richtlijnen dient per geval in de concrete situatie te worden bepaald welke parkeerbehoefte ontstaat en in hoeveel parkeer-/stallingsruimte moet worden voorzien. Zoals onder paragraaf 2.3 beschreven geldt ten aanzien van zorg- en verpleegappartementen op basis van het CROW een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per appartement. Uitgaande van circa 114 appartementen betekent dit een parkeerbehoefte van 69 parkeerplaatsen.

6.2 Juridische planopzet

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De plansystematiek is gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012).

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (algemene bepalingen), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsbepalingen), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene bepalingen), met daarin algemene afwijkings-, wijzigings-, en gebruiksbepalingen, een procedurebepaling en een aantal min of meer standaardregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotbepalingen), met daarin de overgangsbepalingen, een strafbepaling en de slotbepaling.

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

6.2.1 Bestemmingen

Maatschappelijk

De maatschappelijke bestemming is een brede bestemming, waarbinnen alle educatieve, sociale, medische, culturele, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening kunnen worden ondergebracht. Hierbij worden tevens ondersteunende horeca, detailhandel, sport en recreatieve voorzieningen ten dienste van deze voorzieningen toegestaan. De ruimte en locatiebehoefte van maatschappelijke functies varieert vaak in de loop van de tijd, afhankelijk van demografische, politieke en maatschappelijke ontwikkelingen. De gemeente hanteert daarom bij het bestemmen van maatschappelijke functies het uitgangspunt dat deze onderling uitwisselbaar zijn. Hierdoor kan er gemakkelijk een nieuwe invulling worden gegeven aan een pand als de huidige functie verdwijnt of moet inkrimpen.

Zorginstellingen (zoals verpleegtehuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische instellingen of instellingen voor verstandelijk gehandicapten) krijgen alleen een maatschappelijke bestemming als er sprake is van een intramurale zorgvoorziening. In dit geval is hier sprake van, waardoor een maatschappelijke bestemming is opgenomen.

Tuin

De gronden bestemd tot 'Tuin' mogen worden gebruikt ten behoeve van tuinen het aanwezige hoofdgebouw, waarbij tevens, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, straatmeubilair en paden zijn toegestaan. Verder mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd. Wel worden bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan.

Verkeer

Deze bestemming is gericht op gebieden voor verkeer en verblijf. Het betreft binnen dit bestemmingsplan dan ook de delen van het perceel waarbinnen de parkeervoorzieningen van het zorgcentrum zijn gesitueerd en welke noodzakelijk zijn voor een adequate ontsluiting van het hoofdgebouw. In deze bestemming worden tevens voorzieningen zoals paden, waterhuishoudkundige voorzieningen, straatmeubilair, nuts – en groenvoorzieningen toegestaan.

Water

Watergangen en -partijen die waterhuishoudkundige betekenis hebben, zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd met de bestemming 'Water'. Daarnaast is extensief recreatief medegebruik in de vorm van recreatievaart toegestaan.

Waarde - Archeologie 4

Conform het archeologisch onderzoek van Transect zijn de archeologische waarde in het plangebied met een dubbelbestemmingen beschermd. De archeologische waarden worden door middel van een verplichting voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen het bestemmingsplan beschermd.

6.2.2 Algemene regels

In de algemene regels wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan de algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en de overige regels. Specifieke regels die hierin voorkomen betreffen regels ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen, ondergronds bouwen, parkeren en de bescherming van de belangen van vliegveld Volkel.

6.2.3 Overgangs- en slotregels

De regels worden afgesloten met overgangs- en slotregels.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd en heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Tevens is een planschadeovereenkomst afgesloten. Daarin is geregeld dat eventuele planschade van omwonenden, die voor rekening van de gemeente zou moeten komen, verhaald worden op de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het (concept)ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- provincie Noord-Holland;
- hoogheemraadschap van Rijnland;
- Stichting Ons Bloemendaal;
- Gemeente Velsen;
- Veiligheidsregio Kennemerland;
- Omgevingsdienst IJmond;
- Gasunie;
- Nuon;
- Liander;
- PWN.

In het kader van het vooroverleg zijn door het hoogheemraadschap van Rijnland enkele opmerkingen gemaakt op de watertoets. Hierop is de watertoets, in overleg met het hoogheemraadschap, geactualiseerd. Het vooroverleg heeft verder niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

7.2.2 Zienswijzeprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan is na afronding van het bestuurlijk vooroverleg, conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van 6 weken er visie gelegd.

Gedurende deze periode (van 22 februari 2018 t/m 4 april 2018) zijn er twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben geen wijziging van het bestemmingsplan tot gevolg gehad. De beantwoording van de ingediende zienswijzen is als bijlage van het raadsbesluit tot vaststelling van dit plan toegevoegd.

7.2.3 Gewijzigde vaststelling

De gemeenteraad van Bloemendaal heeft op 5 juli 2018 het bestemmingsplan Donkerelaan 285 (Wildhoef) gewijzigd vastgesteld. Deze gewijzigde vaststelling is het gevolg van een tweetal ambtshalve wijzigingen, te weten:

- In de regels van het bestemmingsplan zijn artikel 9.3, lid a. en b. dubbel. Artikel 9.3, lid b. komt te vervallen.
- Op de verbeelding is abusievelijk in de bestemming 'Verkeer' de aanduiding 'verblijfsgebied' opgenomen. Deze aanduiding is alleen bedoeld voor gebieden zonder gemotoriseerd verkeer. Ter plaatse zal echter wel gemotoriseerd verkeer zijn. Om die reden komt de aanduiding 'verblijfsgebied' te vervallen.

7.3 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen.

Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels. Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels. Om deze reden is in het voorliggend plan gebruik gemaakt van de gemeentelijke standaard zodat spaken is van een eenduidige regelgeving.

