

**TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK
GEBIED 2013**

GEMEENTE BLOEMENDAAL

27 juni 2013
076335756:L - Definitief
B01055.000447.0100



Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding planherziening.....	3
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	3
1.3	Totstandkoming van het plan	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Gebiedsbeschrijving	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis.....	7
2.2	Archeologie.....	8
2.3	Cultuurhistorie.....	10
2.4	Ruimtelijke structuur	12
2.5	Functionele structuur	15
3	Beleidskader	21
3.1	Rijksbeleid.....	21
3.2	Provinciaal beleid	22
3.3	Gemeentelijk beleid	25
4	Randvoorwaarden.....	30
4.1	Bodem	30
4.2	Geluid.....	31
4.3	Luchtkwaliteit	32
4.4	Bedrijvigheid	33
4.5	Externe veiligheid	33
4.6	Waterhuishouding.....	36
4.7	Flora en fauna.....	39
4.8	Kabels en leidingen	43
4.9	Duurzaamheid	43
5	Nieuwe ontwikkelingen.....	45
5.1	Ontwikkelingen	45
5.1.1	Nieuwe woning Zilkerduinweg 394.....	45
5.1.2	Opslag zand locatie Grote Zijp	50
5.1.3	Verplaatsen bouwvlakken Bekslaan Noordzijde.....	53
5.1.4	Villa Leyduin en het Juffershuis	56
5.1.5	Natuurbrug over de Zeeweg.....	60
5.1.6	Terugbestemmen bouwvlakken Bekslaan Zuidzijde	63
5.2	Premature ontwikkelingen	67
5.2.1	Gebiedsontwikkelingen	68
5.2.2	Bouwplannen	69
5.2.3	overige ontwikkelingen	71
6	Planopzet.....	72

6.1	Opzet van het bestemmingsplan	72
6.2	Artikelsgewijze toelichting	73
7	Uitvoerbaarheid	83
7.1	Economische uitvoerbaarheid	83
7.2	Handhaving	83
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	84
7.3.1	Inspraakprocedure	84
7.3.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	84
7.3.3	Zienswijzeprocedure	84
Bijlage 1	Waterbeleid	86
Bijlage 2	Inspraak en vooroverleg	91
Bijlage 3	Nota zienswijzen	92
Bijlage 4	Principebesluit Bos, Tuin en Dier	93
Bijlage 5	Bijlageboek ontwikkelingen (separaat)	94

1 Inleiding

1.1 AANLEIDING PLANHERZIENING

De aanleiding voor de herziening van de vigerende bestemmingsplannen van het Landelijk Gebied komt onder meer voort uit de wettelijke verplichting van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om alle bestemmingsplannen die op 1 juli 2008 ouder waren dan tien jaar, binnen vijf jaar te herzien. De gemeente Bloemendaal heeft alle bestemmingsplannen van het Landelijk Gebied geactualiseerd en gedigitaliseerd in één nieuw bestemmingsplan voor het gehele Landelijk Gebied. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt de huidige bestemmingsplannen, die vaak verouderd zijn en onderling van systematiek verschillen. Doordat er is gewerkt met een uniforme systematiek binnen de kaders van het handboek bestemmingsplannen, wordt uniformiteit bewerkstelligd in de verbeelding en de regels. Hierdoor worden rechtszekerheid en praktische hanteerbaarheid van het bestemmingsplan vergroot.

Dit bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Dit betekent dat met name de huidige geldende situatie wordt vastgelegd, zonder grootschalige ontwikkelingen. Daar waar mogelijk en gewenst is in de regels ruimtelijke en functionele ontwikkelruimte gegeven voor zover de ruimtelijke kwaliteit van de gebieden behouden blijft of versterkt wordt. In hoofdstuk 5 wordt beschreven welke planinitiatieven in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

1.2 LIGGING, BEGRENZING EN JURIDISCHE STATUS VAN HET PLANGEBIED

De plangrens voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 omvat het gehele grondgebied van de gemeente Bloemendaal exclusief de dorpskernen en Bloemendaal aan Zee.



Afbeelding 1 Plangebied Landelijk Gebied 2013

In onderstaande tabel is aangegeven welke bestemmingsplannen op dit moment gelden voor het plangebied.

Bestemmingsplan	Datum vaststelling	Datum goedkeuring
Buitengebied I 1970 I, II en III	18 november 1971	30 januari 1973
Buitengebied I 1970 1e herziening	15 juni 1978	17 juli 1979
Buitengebied I 1970 2 ^e herziening	24 oktober 1985	18 maart 1986
Buitengebied II en III 1970, 1 ^e herziening	18 november 1971	17 juli 1979
Buitengebied III 1970, 2 ^e herziening	21 maart 1985	8 oktober 1985
Landelijk Gebied	26 september 2002	18 november 2003
Landelijk Gebied, 1 ^e herziening	23 februari 2006	November 2006
Landelijk Gebied, 2 ^e herziening	23 februari 2006	8 maart 2007
Landelijk Gebied, 3 ^e herziening	26 juni 2008	14 oktober 2008
Landelijk Gebied, 4 ^e herziening	24 maart 2011	6 mei 2011
Wijzigingsplan Vogelenzangseweg 240	10 november 2009	17 december 2009
Wijzigingsplan Landelijk gebied, 2 ^e wijziging	26 april 2011	17 juni 2011
Landelijk Gebied, 5 ^e herziening	27 september 2012	

Tabel 1 Vigerende bestemmingsplannen

1.3 TOTSTANDKOMING VAN HET PLAN

Het opstellen van een bestemmingsplan vraagt om een gestructureerde aanpak. De feitelijke werkzaamheden beginnen bij de inventarisatie en analyse van het plangebied. Alle informatie over de kern is geanalyseerd en door middel van een veldinventarisatie is de bestaande bebouwing geïnventariseerd en zijn functies vastgesteld.

De conclusies voortvloeiend uit de analyse en inventarisatie van de kern zijn verwerkt in een Nota van Uitgangspunten (NvU). De keuzes die in de NvU zijn vastgelegd, hebben de basis gevormd voor dit bestemmingsplan.

Op basis van de NvU, de vigerende plannen en de inventarisatiegegevens, is het voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Dit plan is tevens getoetst aan het vigerend beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.

Dit voorontwerp bestemmingsplan is naar overleginstanties gestuurd voor advies. Hieronder vallen instanties zoals het hoogheemraadschap en de provincie Noord-Holland. Tegelijkertijd is dit plan ter inzage gelegd. Eenieder kon hierop een inspraakreactie indienen. De overlegreacties en de ingediende inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een 'Nota van inspraak en overleg'.

Hierna is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast naar voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Na de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast, waarna vervolgens beroep mogelijk is volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet Bestuursrecht.

1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2013” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen. Voor de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting zijn de keuzes, die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels, verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens is hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.5 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. De achterliggende onderbouwing op basis van de milieuthema's is weergegeven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 gaan we in op de ontwikkelingen die zijn meegenomen in dit plan. Hoofdstuk 6 bevat een planbeschrijving waarbij de gekozen plansystematiek wordt besproken. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en wordt ingegaan op het traject van inspraak en overleg.

2

Gebiedsbeschrijving

2.1 ONTSTAANGESCHIEDENIS

Het landschap van Noord-Holland is heel divers en is het resultaat van een lange ontwikkelingsgeschiedenis. Tot rond 1100 had de natuur de overhand. De eerste bewoonde gebieden zijn de droge en zandige strandwallen, de oude duinen. Men vestigde zich op de randen van deze hoge gronden en startte vanuit daar de ontginning. De eerste wegen werden langs de vestigingsplaatsen aangelegd en deze maken daardoor deel uit van de noord-zuidstructuur van het landschap.

Vanaf de 17e eeuw werd het natuurschoon van Kennemerland ontdekt door stadsmensen, vooral uit Haarlem en Amsterdam. De stedelijke elite liet in de zeventiende en achttiende eeuw in het binnenduin en op de oude strandwallen landgoederen en buitenplaatsen bouwen.

Vanaf eind 16e eeuw was de blekerij in deze omgeving een belangrijke tak van nijverheid. Dit vanwege het schone duinwater.



Afbeelding 2 Bleekvelden met op de achtergrond de Grote Kerk van Haarlem (bron: Landschapsbeschrijving Bloemendaal, gemeente Bloemendaal, 10 september 2009)

Rond 1800 maakten de gronden van de blekerijen plaats voor weiden of tuinderijen of werden tot buitenplaats verbouwd. In deze periode ontstonden de meeste landgoederen en buitenplaatsen, voornamelijk ten westen van de Bloemendaalseweg en de Elswoutslaan. Er is veel uit deze tijd bewaard gebleven. De landhuizen, parken en vele tuinderhuisjes herinneren hieraan.

De twintigste eeuw bracht grote veranderingen. Veel landgoederen werden verkaveld en met villa's bebouwd. Ook de stedelijke druk is in deze periode toegenomen. De ruimtelijke verschillen tussen de strandvlakten en strandwallen zijn door deze ontwikkelingen afgenomen.

In de tweede helft van de twintigste eeuw zorgt de opkomst van het toerisme voor een toenemende stroom aan bezoekers van strand, zee en duinen. Campings, verblijfsrecreatiecomplexen en andere voorzieningen werden ontwikkeld.

2.2 ARCHEOLOGIE

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Om archeologie in te passen in de ruimtelijke planvorming of voor het opstellen van gemeentelijk beleid, is inzicht in de te verwachten archeologische waarden essentieel. In dit kader heeft de gemeente op 29 september 2011 archeologiebeleid vastgesteld.

De archeologische verwachtingswaardekaart dient om bij toekomstige planvorming en planuitvoering inzicht te verschaffen in de aanwezigheid en het karakter van archeologische resten.

Aan de gebieden met bekende en verwachte archeologische waarden, die op basis van de kaart gedefinieerd zijn, zijn beleidsadviezen gekoppeld. Deze dient als handvat voor de inpassing van archeologie in de planvorming.

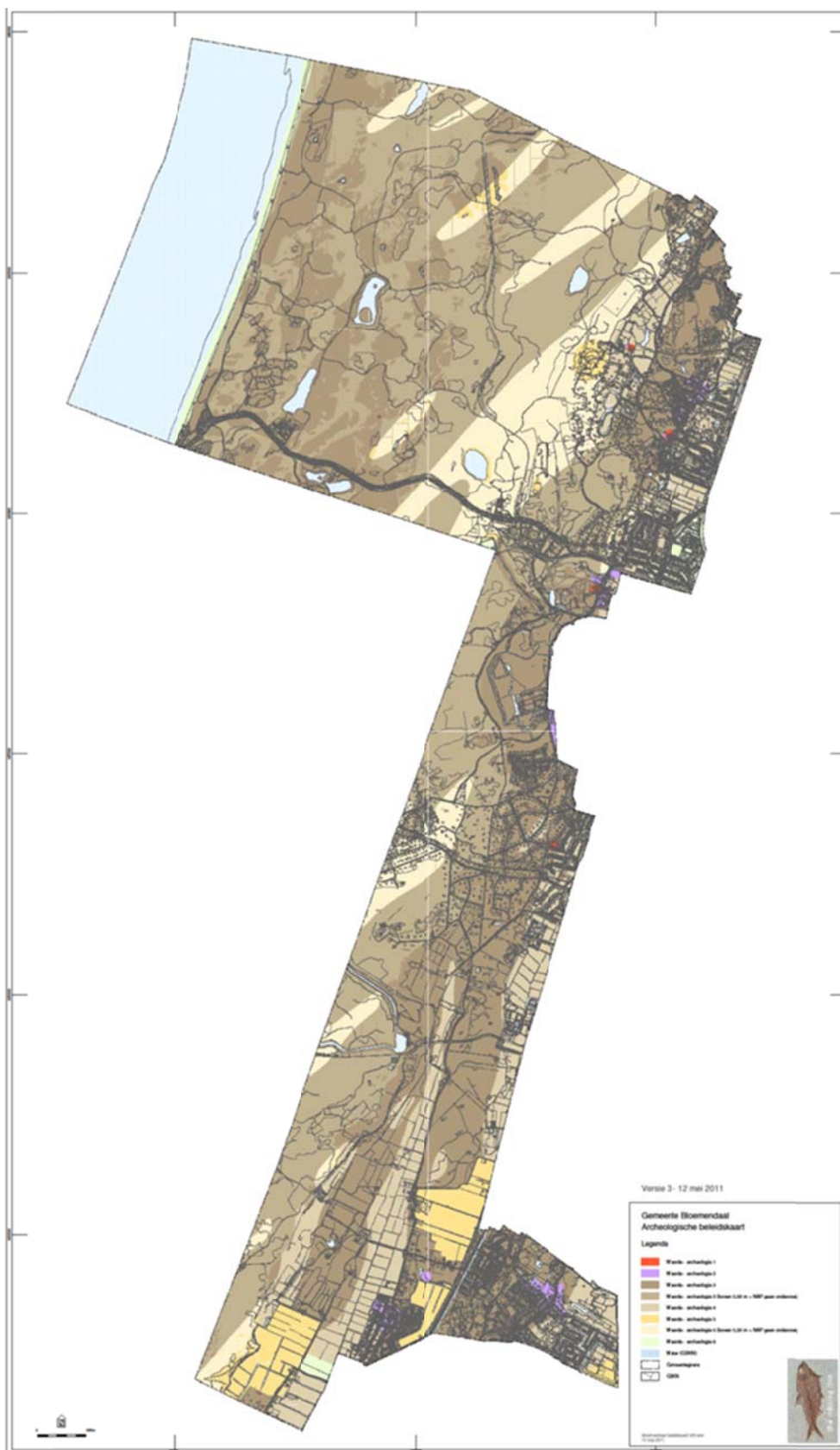
Afbeelding 2 geeft de archeologische waarden binnen de gemeente Bloemendaal weer (archeologische beleidskaart mei 2011).

De volgende oppervlakte- en dieptegrenzen voor de archeologische onderzoeksplicht gelden voor deze gebieden:

Archeologische waarde	Oppervlakte groter dan:	Dieper dan:
Waarde – archeologie 1	3 m2	30 cm
Waarde – archeologie 2	100 m2	30 cm
Waarde – archeologie 3	250 m2	30 cm
Waarde – archeologie 4	250 m2	50 cm
Waarde – archeologie 5	500 m2	50 cm
Waarde – archeologie 6	1000 m2	100 cm

Tabel 2 Archeologische onderzoeksplicht

In het kader van dit conserverend plan is geen nader onderzoek uitgevoerd. De archeologische waardenkaart is door middel van dubbelbestemmingen vertaald op de verbeelding. In de bijbehorende regeling is de koppeling met de oppervlakte- en dieptegrenzen gelegd voor wat betreft de archeologische onderzoeksplicht bij ontwikkelingen.



Afbeelding 3 Archeologische beleidskaart

2.3 CULTUURHISTORIE

De ontstaansgeschiedenis van de gemeente Bloemendaal is in paragraaf 2.1 besproken.

Binnen het plangebied is een aantal gebouwen met de status van Rijksmonument aanwezig. Daarnaast zijn er diverse gemeentelijke monumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

De volgende rijksmonumenten zijn gelegen in het Landelijk Gebied:

- Bekslaan 2 – 4 – 6 – 8;
- Bekslaan 9;
- Bekslaan 14;
- Bekslaan 16 – 18;
- Bekslaan 16A;
- Bekslaan 20;
- Bekslaan 22;
- Bergweg 20;
- Bergweg 30;
- Bloemendaalseweg 244;
- Bloemendaalseweg 252 – 254;
- Boekenroodeweg 9;
- Boekenroodeweg 35;
- Brouwerskolkweg bij 5 (grenspaal);
- Duinlustweg 4 – 8;
- Duinlustweg 10;
- Duinlustweg 16;
- Duinlustweg 22;
- Duinlustweg 24;
- Duinlustweg 26;
- Duinlustweg 28;
- Duinlustweg 36;
- Duinlustweg 44 – 46;
- Duinlustweg 48;
- Duinvlietspad bij 4 (toegangspoort);
- Duinvlietspad 2;
- Elswoutslaan 2;
- Elswoutslaan 4 – 6 ;
- Elswoutslaan 5 – 7 – 9;
- Elswoutslaan 10;
- Elswoutslaan 12 – 14;
- Elswoutslaan 16;
- Elswoutslaan 18;
- Elswoutslaan 20;
- Elswoutslaan 22;
- Elswoutslaan 24;
- Elswoutslaan 24a;
- Van Haemstedelaan 2;
- Korte Zijlweg 8;
- Korte Zijlweg 10;
- Korte Zijlweg 12;
- Korte Zijlweg 14;

- 1e Leyweg 3 – 5;
- 1e Leyweg 4;
- 2e Leyweg 1;
- 2e Leyweg 7 – 7A;
- 2e Leyweg 8;
- Manpadslaan 4;
- Manpadslaan 8;
- Tetterodeweg 13;
- Tetterodeweg 23;
- Tetterodeweg 25;
- Tetterodeweg 27;
- Tetterodeweg 31;
- Tweede Doodweg 18;
- Tweede Doodweg 24 – 26 – 28;
- Vogelenzangseduinweg 1;
- Vogelenzangseduinweg 3;
- Vogelenzangseweg 3;
- Vogelenzangseweg 17;
- Vogelenzangseweg bij 25-27 (grenspaal);
- Vogelenzangseweg 29;
- Vogelenzangseweg 31;
- Vogelenzangseweg 37;
- Vogelenzangseweg 39;
- Vogelenzangseweg 53;
- Vogelenzangseweg 160;
- Vogelenzangseweg 164;
- Westerduinweg 7 – 9;
- Zeeweg 15 – 17;
- Zeeweg 26;
- Zeeweg 27.

De volgende provinciale monumenten zijn gelegen in het Landelijk gebied:

- Vogelenzangseweg 21;
- Vogelenzangseweg 166.

De volgende gemeentelijke monumenten zijn gelegen in het Landelijk Gebied:

- Bekslaan / Vogelenzangseweg (transformatorhuisje);
- Bergweg nabij 1a (begraafplaats);
- Bergweg 60;
- Bergweg 62;
- Boekenroodeweg bij 41 (folie - miniatuurboerderijtje);
- Brouwerskolkweg 2;
- Brouwerskolkweg 2a;
- Brouwerskolkweg 5;
- Brouwerskolkweg bij 10 (Prins Bernhardbrug);
- Brouwerskolkweg 12;
- Brouwerskolkweg 14;
- Duinvlietpad 4;
- Korte Zijlweg / Brouwersvaart (Hospesbrug);

- Manpadslaan 4-6 (gevelsteen);
- Vogelenzangseweg 170;
- Vogelenzangseweg (achter) 186;
- Vogelenzangseweg 240;
- Zilkerduinweg 375.

Alle gebouwen die monument zijn, worden door middel van een 'specifieke bouwaanduiding – monument' aangegeven op de verbeelding.

Naast de gebouwen en objecten liggen er ook een aantal historische parken en buitenplaatsen (beschermde complexen) in het Landelijk Gebied. Het betreft de volgende buitenplaatsen (landgoederen):

- Huis te Vogelenzang;
- Belvédère;
- Vaart en Duin;
- Leyduin;
- Koningshof;
- Elswout (inclusief Elswoutshoek);
- Duinlust.

Niet alle buitenplaatsen zijn aangewezen als monument. Een volledig overzicht van alle buitenplaatsen in het landelijk gebied staat in paragraaf 2.5.

2.4 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Landschappelijke opbouw

De gemeente Bloemendaal maakt deel uit van het Noordhollandse Kustlandschap. In Zuid-Kennemerland bestaat dit landschap uit parallel aan de kust gelegen stroken van hoger gelegen, droge en zandige strandwallen, de oude duinen. Dit zijn de eerste gebieden die in Noord-Holland werden bewoond. Men vestigde zich op de randen van deze hoge gronden en startte vanuit daar de ontginning. De strandwallen vormen nu langgerekte, vaak verdichte zones met bos, landgoederen en stedelijke bebouwing. Tussen de strandwallen bevinden zich de open langgerekte strandvlaktes, die van noord naar zuid in de gehele gemeente Bloemendaal nog waarneembaar zijn. De zuidzijde van de gemeente sluit aan op de grootschalige bollenstreek en het Zuidhollandse veenweidegebied.

De gemeente heeft in de structuurvisie drie zones bepaald als kapstok om ruimtelijke keuzes te maken. Dit beleid met betrekking tot de structuurvisie komt terug in hoofdstuk 3.



Afbeelding 4 De drie ontwikkelingszones van de structuurvisie 1. Kust- en duinzone, 2. Landgoederenzone, 3. Dorpenzone

Aan de hand van de drie zones wordt hierna de huidige situatie in beeld gebracht. Daarvan komt de Dorpenzone niet voor in het Landelijk Gebied.

Kust- en duinzone

Het westelijke deel van de gemeente bestaat uit voornamelijk natuurgebieden. Het Nationaal Park Zuid-Kennemerland en de Amsterdamse Waterleiding Duinen maken onderdeel uit van een brede natuurlijke zone die niet alleen de groene grens van Bloemendaal vormt, maar die van de hele regio richting Noordzeekust. Het is daarom belangrijk om deze zone open en natuurlijk te houden. Het grootste deel van de zone is beschermd via het Europese netwerk Natura-2000 en/of maakt deel van uit de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Het beleid is gericht op meer continuïteit en om de openheid en diversiteit van het gebied te bewaren en te verbeteren.

Tegelijkertijd moet een goede balans worden gezocht tussen natuur en recreatie en moeten stille en donkere gebieden aandacht krijgen. Het toevoegen van nieuwe bebouwing wordt in deze zone niet toegestaan. Uitzonderingen van bebouwing zijn het natuurinformatiecentrum en de kleine toegang tot de Kennemerduinen. Elementen die het landschap verstoren, worden zoveel mogelijk vermeden. Het toevoegen van extra mogelijkheden voor verblijfsrecreatie is binnen deze zone niet aan de orde.



Afbeelding 5 Strand en kustlijn

Landgoederenzone

De landgoederenzone bevindt zich tussen de kuststrookzone en de dorpenzone. Het vormt een aaneengesloten hoogwaardig en uniek reliëfrijk landschap met bossen, landgoederen, en open landschap. Binnen de zone vallen landgoederen, villawijken, bosparken, strandvlakten en zanderijen (vaak in gebruik als bollengrond). De contrasten zijn essentieel voor de kwaliteit van de zone. In de landgoederenzone ligt een aantal parels van de gemeente. De zone als totaal contrasteert met de twee naastgelegen zones: het grootschalige landschappelijke karakter van het open duingebied en de bebouwde omgeving van de dorpskernen.

Het beleid is gericht op behoud van kwaliteit en vitaliteit. De landgoederenzone is een essentiële Bloemendaalse schakel tussen de stedelijkheid van de Metropoolregio Amsterdam en het Haarlems stadsgebied enerzijds en het open duinlandschap en de zee anderzijds.

Open (agrarisch) weidelandschap

Als restant van de strandvlakten is er in het zuidelijke deel van de gemeente nog een open (agrarisch) gebied aanwezig in het Landelijk Gebied. Dit gebied komt vrijwel overeen met het gearceerde gebied van afbeelding 2.

Het open (agrarisch) weidelandschap is te verdelen in een zestal gebieden. Hieronder vallen de binnenduinrandzone (strandvlakte Vogelenzang) en een aantal kleinere open (agrarische) gebieden welke verspreid liggen langs de gemeentelijke oostgrens.

Kenmerkend voor deze gebieden is de in hoofdzaak agrarische functie (weidegronden en bollengronden) met regelmatige strokenverkaveling herkenbaar door de aanwezigheid van sloten en vaarten. Daarnaast vervult het gebied in met name het bollenseizoen een recreatief -toeristische functie.



Afbeelding 6 Bollengronden en open agrarisch gebied

De binnenduinrandzone (strandvlakte Vogelenzang) bestaat uit een langgerekt lint in het zuiden van de gemeente, begrensd door het Duinlandschap (westen), Vogelenzang en de Vogelenzangseweg (oosten), gemeentelijke zuidgrens en het sportcomplex Mariënweide (noorden). Met uitzondering van het meest zuidelijk deel (bollengronden), is in de binnenduinrandzone het oorspronkelijke landschap bewaard gebleven. Het gebied bestaat in hoofdzaak uit weidegronden, gekenmerkt door een open en groen karakter met unieke zichtlijnen naar het duinlandschap.

In het gebied bevinden zich enkele concentraties van lintbebouwing, te weten aan de Zilkerduinweg (meest zuidelijke deel), ten westen van de Vogelenzangseweg tussen de nummers 170-198 en ter hoogte van de Amsterdamse Waterleiding Duinen. Daarnaast bevinden zich, verspreid over het gebied, enkele agrarische bedrijven in de veeteeltsector en op de westelijke grens bevindt zich bebouwing met een horecafunctie (De Oase en het Pannenland). Het gebied herbergt diverse cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen, met name in de omgeving van Vogelenzang, zoals de Leidse trekvaart, de zanderijvaarten, de Tweede Doodweg, het kerkpad bij Vogelenzang en de uit de Middeleeuwen daterende regelmatige strokenverkaveling van het grasland.

De gebieden Vogelenzang noordoost en Spoorzone Vogelenzang zijn, evenals het zuidelijk deel van de binnenduinrandzone, in cultuur gebrachte buitengebieden doordat de oorspronkelijke aanwezige strandwal is afgegraven. In het algemeen is er sprake van bollengronden met daarbij behorende agrarische bedrijfsbebouwing. Kenmerkend zijn de openheid en de afwisseling met de beboste strandwal.



Afbeelding 7 Agrarisch met natuur- en landschapswaarden

2.5 FUNCTIONELE STRUCTUUR

Agrarisch gebied

In een groot deel van het plangebied is de agrarische sector, in combinatie met natuur en landschap, één van de belangrijkste functies. Er worden voornamelijk graslanden en bollengronden aangetroffen. In de open gebieden is sprake van verspreide bebouwing, voornamelijk bestaande uit, al dan niet voormalige, boerderijen. Langs de doorgaande wegen is lintbebouwing aanwezig. Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen zijn voornamelijk aan de weg gesitueerd. Op enkele plaatsen treft men vroegere arbeiderswoningen aan, in de loop der tijd veranderd in burgerwoningen. Kenmerkend voor het agrarische deel van de gemeente is de openheid van de vroegere strandvlakte (grasland) en het zanderijlandschap van de afgegraven strandwal (bollengrond). Het gebied wordt verder gekenmerkt door de afwisseling van open en dicht, hoog en laag en de aanwezigheid van sloten en vaarten.

De agrarische gebieden liggen ten zuiden van de kern Aerdenhout en rondom het dorp Vogelenzang.

Globaal kan een tweedeling gemaakt worden tussen gebieden ten westen en ten oosten van de Vogelenzangseweg. Het westelijke gebied is voor een groot deel nog oorspronkelijk, voor zover bestaand uit weiland. Het meest zuidelijke deel is omgevormd tot bollenland. Het oostelijk gelegen agrarische gebied bestaat voor kleine gedeelten nog uit oorspronkelijke strandvlakten met grasland. Dit treft men aan nabij de landgoederenzone waarin Leyduin, Vinkenduin en Woestduin zijn gelegen. Het landgoederengebied is van oorsprong hoger gelegen, op de zo genoemde strandwal. Ten behoeve van de zandwinning zijn delen van de hoger gelegen gebieden in de 20^e afgegraven. De gronden zijn nu in gebruik ten behoeve van de bollenteelt.



Afbeelding 8 Agrarische bedrijvigheid

Het aantal veeteeltbedrijven is de afgelopen jaren flink teruggelopen. Het aantal pensionstallingen is echter sterk toegenomen.

Landgoederen

Het woord landgoed is afkomstig uit de Natuurschoonwet van 1928 en heeft een ruime betekenis: een landgoed is een landschappelijk samenhangend gebied bestaande uit natuur, bos, tuin of park dat als een bedrijf wordt beheerd. Een buitenplaats is een historisch landhuis met bijgebouwen gelegen in een tuin of park, dat als zomerverblijf voor een vermogende stadsbewoner diende. De termen landgoed en buitenplaats worden in het dagelijkse spraakgebruik en in de literatuur vaak door elkaar heen gebruikt. Daarom wordt in dit bestemmingsplan alleen de term landgoed gebruikt. Onder een landgoed wordt dus zowel een zelfvoorzienende economische eenheid verstaan, als ook een historische buitenplaats en een particulier landhuis dat geen buitenplaats is.

De volgende landgoederen liggen in het Landelijk Gebied:

- Belvédère (particuliere, historische buitenplaats).
- Vaart en Duin (particuliere, historische buitenplaats).
- Elswoutshoek (particuliere, historische buitenplaats).
- Duinlust (toegankelijke, historische buitenplaats van Staatsbosbeheer, onderdeel Nationaal Park Zuid-Kennemerland).
- Elswout (toegankelijke historische buitenplaats van Staatsbosbeheer).
- Koningshof (toegankelijke historische buitenplaats van Natuurmonumenten, onderdeel Nationaal Park Zuid-Kennemerland).
- De Wildernis (particulier landhuis).
- Koekoeksduin (particulier landhuis).
- Leyduin (toegankelijke, historische buitenplaats van Landschap Noord-Holland).
- Vinkenduin (toegankelijke, historische buitenplaats van Landschap Noord-Holland).
- Woestduin (toegankelijke historische buitenplaats Landschap Noord-Holland, er is geen landhuis meer aanwezig).
- Vogelenzang en Teylingerbosch (particuliere, historische buitenplaats, deels toegankelijk).

De meeste landgoederen omvatten elementen van natuurwetenschappelijke waarden. Sommige delen bestaan uit meer- andere uit minder natuurlijke landschappen. Deels zijn uit vroegere beheermaatregelen waardevolle flora- en fauna-elementen ontstaan. De aanwezigheid van water (Vogelenzangse Beek, duinrellen en zanderijvaarten) geeft de betreffende gebieden een hogere ecologische waarde. Op de landgoederen komen ook zeer waardevolle oude bomen voor, vaak geplant als onderdeel van een

landschapsplan. De meeste hoofdgebouwen op de landgoederen/ buitenplaatsen hebben in de loop der tijd een andere functie gekregen. De secundaire bebouwing (dienstwoningen, koetshuis, tuinmans - of portierswoning) wordt in de meeste gevallen tegenwoordig als woonhuis gebruikt. De landgoederen vervullen een zogenaamde schakelfunctie tussen de duinen en het polderland. Instandhouding van dergelijke verbindingzones is onder andere van belang voor de uitwisseling van ecologische functies tussen de bovengenoemde gebieden.



Afbeelding 9 Landgoederen

Daarnaast zijn er nog een aantal wandelparken en bossen aanwezig, namelijk:

- Brouwerskolkpark (wandelpark).
- Mr. Enschedepark (wandelpark).
- Naaldenveld (toegankelijk bos).

Natuur

De gemeente Bloemendaal is rijk aan natuurgebieden die zowel op Europees, nationaal als op provinciaal niveau belangrijk zijn. De gebieden van het Nationaal Park Zuid-Kennemerland, de duinen bij Overveen, Zandvoort, Aerdenhout en Vogelenzang maken deel uit van Natura 2000 en de Ecologische Hoofdstructuur. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de natuurwaarden in het plangebied.



Afbeelding 10 Natura 2000-gebied Zuid-Kennemerland

Watertoren Zeeweg e.o.

Het grootste deel van dit gebied aan de Tetterodeweg behoort bij het waterwincomplex dat in 1897-1898 werd gebouwd in opdracht van de Gemeente Waterleiding Haarlem. De belangrijkste laat-19e eeuwse onderdelen van het complex vallen onder de complexbescherming, waardoor het waterwincomplex uit cultuurhistorisch en architectuurhistorisch oogpunt van algemeen belang is. Het gebied Watertoren Zeeweg e.o. is gelegen ten zuidwesten van het villagegebied Overveen.

Het gebied herbergt een diversiteit aan functies, waaronder 'De Zandwaaier', bezoekerscentrum van het Nationaal Park 'De Kennemerduinen', watertoren, de sterrenwacht, bestuursdienst Bloemendaal, een tennispark, het sportcomplex Tetterode, Joods-Israëlitische begraafplaats en een woonfunctie. De Brouwerskolkweg deelt het gebied in tweeën met ten westen daarvan het voormalige waterwincomplex en diverse andere functies zoals wonen en de gemeentelijke dependance en gemeentewerf. Het sportcomplex Tetterode en de Joods-Israëlitische begraafplaats liggen aan de oostkant. De monumentale watertoren, gesitueerd op een duintop, vormt een oriëntatiepunt in de omgeving.



Afbeelding 11 Watertoren Zeeweg

Recreatie

De gemeente Bloemendaal heeft vanwege de ligging aan de kust een sterke recreatieve functie. In het Landelijk gebied ligt dan ook een aantal recreatiegebieden. Het Noordzeestrand is de grootste trekker voor de dagrecreatie. De identiteit van het strand wordt bepaald door de uitstraling van de strandhuisjes / bebouwing en dergelijke op de overgangen tussen duinen en strand. Ook het Nationaal Park Zuid-Kennemerland is zeer geliefd. De campings bevinden zich voornamelijk in en nabij dit gebied, dicht bij zee en strand. In het Landelijk Gebied zijn vier campings aanwezig, namelijk camping De Lakens, camping Bloemendaal, een camping van Stichting Vafamil en Camping Vogelenzang.

Het duingebied van de Gemeentewaterleidingen Amsterdam (Waternet) heeft naast de hoofdfuncties waterwinning en natuurgebied ook een functie voor de recreatie. In het gebied bevinden zich wandelpaden en ruiterspaden. Fietspaden zijn hier vooralsnog niet toegestaan.



Afbeelding 12 Wandelpaden Nationaal Park Zuid-Kennemerland

Infrastructuur

De hoofdinfrastructuur van het kustgebied is sterk gerelateerd aan de natuurlijke opbouw van het landschap. De hoofdrichting van de wegen is namelijk noord-zuid georiënteerd, de richting van de van nature hoger gelegen delen van het landschap, de strandwallen. Ook kronkelen de wegen enigszins met de oorspronkelijke vorm van de strandwal mee.

¹ Dit bezoekerscentrum wordt verplaatst naar het Koevlak aan de overzijde van de Zeeweg.

Bloemendaal heeft een aantal belangrijke doorgaande noord/zuidwegen die een groot deel van de gemeente ontsluiten. Dit betreffen onder andere de Vogelenzangseweg/Boekenroodeweg (N206), de Duinlustweg en de Brederodelaan.

Verder vormt de Zeeweg een belangrijke oost-westverbinding richting het strand.

Bloemendaal heeft een fietspadenstelsel dat zowel in gebruik is voor dagelijks woon-werk-schoolverkeer als voor recreatieve tochtjes. Langs veel hoofdontsluitingswegen zijn één- of tweezijdige fietspaden aanwezig. In de duinen en bij verschillende landgoederen zijn recreatieve fietspaden aanwezig.



Afbeelding 13 Doorgaande weg Fietsverbinding nabij de duinen

Overige functies

In het Landelijk Gebied zijn verder nog de volgende functies aanwezig:

- Een aantal Horecagelegenheden.
- Bedrijven, waaronder nutsbedrijven.
- Woonzorgcomplex.
- Manege.
- Boekenrode (voormalig landgoed, klooster Alverna).
- Tiltenberg (seminarie).



Afbeelding 14 Parnassia

Begraafplaatsen:

- De Algemene Begraafplaats ligt aan de Bergweg te Bloemendaal. Deze is in 1912 in gebruik genomen en is tot op heden in gebruik.
- De Joods-Israëlische Begraafplaats aan de Tetterodeweg in Overveen is in 1797 in gebruik genomen en tot 1981 is er bekend dat er hier begravingen hebben plaatsgevonden. Incidenteel vinden hier nog begravingen plaats.

- De Begraafplaats van Klooster Alverna aan de Boekenroodeweg te Aerdenhout is in 1922 in gebruik genomen en is tot op heden in gebruik.
- De Erebegraafplaats, waarop 374 verzetsstrijders van de jaren 1940-1945 begraven zijn, ligt aan de noordzijde van de Zeeweg te Overveen.



Afbeelding 15 Erebegraafplaats aan de Zeeweg

Water

Het gebied is door de eeuwen heen altijd bekend geweest om de vele beken en het goede stromende water. De vroeger veel voorkomende blekerijen getuigen daarvan. Ten aanzien van de waterhuishouding hebben vooral in het jongste verleden aanzienlijke ingrepen plaatsgevonden. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op de waterhuishouding in het plangebied.

3

Beleidskader

3.1 RIJKSBELEID

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Minister Schultz van Haegen heeft op 14 juni 2011 de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangeboden aan de Tweede Kamer.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De ontwerpstructuurvisie 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 & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

In het Barro worden dertien nationale belangen genoemd. Een van deze belangen betreft het 'Kustfundament'. Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgelegd dat ten aanzien van deze belangen normstelling voor lagere overheden gewenst is. Deze structuurvisie, waarvan het ontwerp op 14 juni aan de Staten-Generaal is aangeboden, vormt het beleidskader van het ruimtelijke beleid van het kabinet, en vervangt een aantal ruimtelijke nota's en planologische kernbeslissingen. In het Barro zijn vooralsnog ten aanzien van zes van de dertien belangen normen uitgewerkt. Deze zijn afkomstig uit een eerder ontwerp-AMvB (van 2 juni 2009), waarvoor de voorhang- en inspraakprocedures van de Wro en de advisering door de Raad van State (advies van 22 april 2010) al hebben plaatsgevonden.

In het Barro worden de nationale belangen op twee verschillende manieren geborgd: allereerst werken de normen ten aanzien van tien van de (dus uiteindelijk) dertien belangen direct door. Bestuursorganen dienen bij het vaststellen van de bestemmingsplannen rekening te houden met deze belangen. Waar doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking. Ten aanzien van deze belangen wordt provinciaal medebewind gevorderd; die bepalingen zullen overigens pas later in werking treden.

Voor het kustfundament is aangegeven dat in het bestemmingsplan de gronden die de functie van de primaire waterkering hebben, bestemd moeten worden als waterkering.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) vastgesteld. Per 1 november 2010 is deze in werking getreden. De provincie speelt in op de toekomst van Noord-Holland waarbij deze aantrekkelijk moet blijven als diverse, internationale en concurrerende regio, in contact met water en uitgaande van de kracht van het landschap. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien.

Om de visie van Noord-Holland te kunnen waarmaken is de structuurvisie opgebouwd uit diverse hoofd- en subthema's met daaronder een aantal concrete projecten als uitvoeringsprogramma:

Klimaatbestendigheid

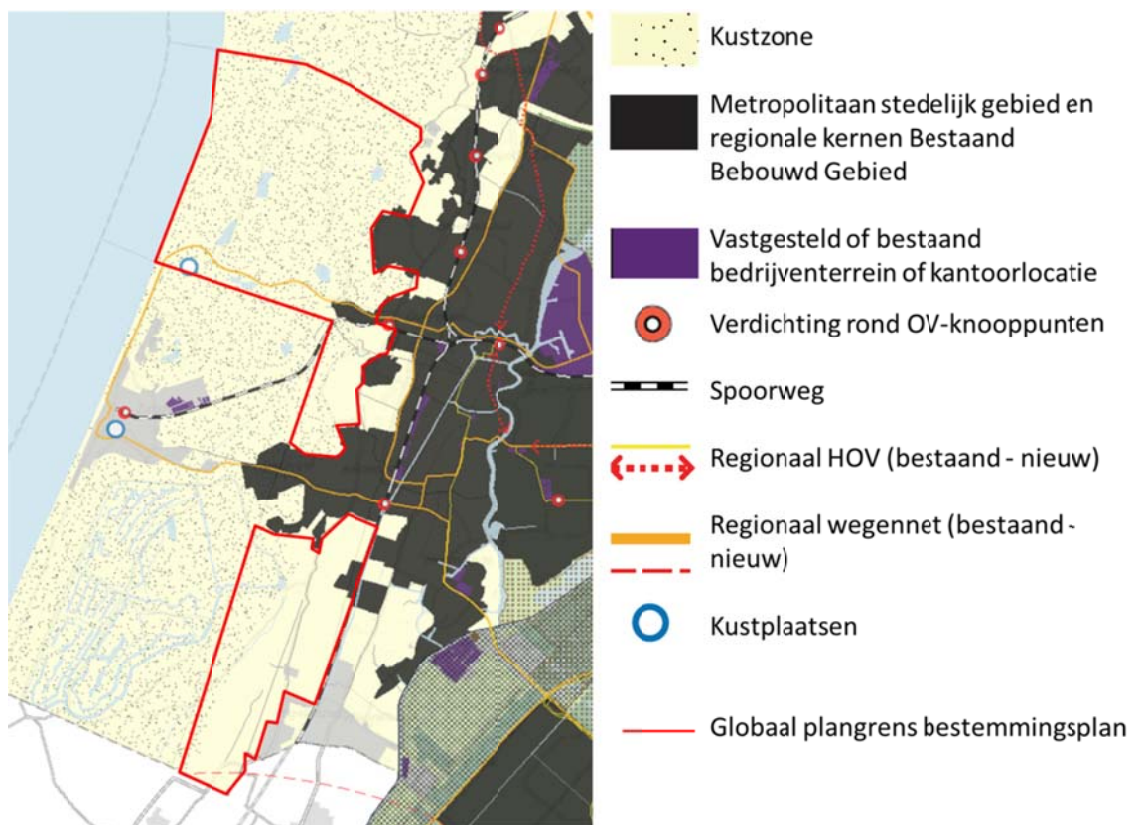
- Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast.
- Voldoende schoon grond-, drink- en oppervlaktewater.
- Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

Ruimtelijke kwaliteit

- Behoud en ontwikkeling Noord-Hollandse cultuurlandschappen.
- Behoud en ontwikkeling natuurgebieden.
- Behoud en ontwikkeling van groen om de stad.

Duurzaam ruimtegebruik

- Milieukwaliteit
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten.
- Behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoersnetwerken.
- Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting.
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij.
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatie en toerisme.



Het lichtgele gebied betreft de 'Kustzone'. De provincie heeft hiervoor het volgende beleid geformuleerd:

- Landschapsontwikkeling ten behoeve van recreatie en toerisme.
- Combinatie landbouw met andere functies.
- Agrarische bouwpercelen tot 1,5 ha toegestaan. Tot 2 ha met ontheffing van GS.

Het lichtgele gebied met stippen betreft het 'Jong Duinlandschap'. De provincie heeft hiervoor het volgende beleid geformuleerd:

- Prioriteit voor veiligheid en natuur met ruimte voor recreatie/toerisme.

Het plangebied is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. In principe zijn hier geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen toegestaan zonder ontheffing van GS.

Provinciale Verordening

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten ook de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) vastgesteld. Per 1 november 2010 is deze in werking getreden. De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vloeit voort uit het Uitvoeringsprogramma van de Provinciale Structuurvisie. Voor de doorwerking van provinciale belangen in het gemeentelijk beleid zijn regels opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

In de verordening wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- Bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten.
- Rijksbufferzones.
- Ecologische Hoofdstructuur.
- Nationale Landschappen.
- Het kunstfundament.
- Het regionaal watersysteem.

Voor het Landelijk Gebied geldt dat onnodige verstedelijking dient te worden tegengegaan. Voor de Ecologische Hoofdstructuur geldt dat de verordening aangeeft dat de Ecologische Hoofdstructuur in de bestemmingsplannen dient te worden opgenomen.

Voor het landelijk gebied is het volgende van toepassing:

- Het bestemmingsplan mag niet voorzien in de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein of kantoorlocatie of een uitbreiding van een bestaand terrein.
- Het bestemmingsplan mag niet voorzien in nieuwe woningbouwlocaties, met uitzondering van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen waarvoor ontheffing kan worden verleend.
- Het bestemmingsplan mag niet voorzien in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking.
- Het bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied als voorzien is in een Ruimte voor Ruimte-regeling. Binnen de EHS-gebieden dient te worden voorzien in een Ruimte voor Ruimte-regeling.
- Het bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid dat agrarische gebouwen inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, al dan niet als nevenfunctie, op het bouwperceel worden gebruikt voor kleinschalige vormen van (bijzondere) huisvesting, werken, recreatie en zorgfuncties.
- Een bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van permanente bewoning van recreatiewoningen en stacaravans.
- De EHS-gebieden dienen een natuurbestemming te krijgen. Bij nog te ontwikkelen natuur dient de bestemming natuurontwikkeling mogelijk te maken.
- In het agrarische gebied zijn agrarische bedrijven mogelijk met een bouwperceel van maximaal 1,5 ha. Er is hierbij maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Eventuele ontheffing voor een tweede bedrijfswoning kan worden verleend indien aangetoond is dat dit noodzakelijk is voor toezicht;
- Jaarrondstrandpaviljoens zijn slechts toegestaan op het gebied wat hiervoor is aangegeven. Voor Bloemendaal betreft dit alleen Bloemendaal aan Zee, buiten het plangebied.
- Primaire en regionale waterkeringen dienen beschermd te worden in het bestemmingsplan.
- In de toelichting van een bestemmingsplan wordt aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de bijzondere aardkundige waarden. De aardkundige monumenten zijn beschermd door de Provinciale Milieuverordening. De voorkomende bijzondere aardkundige waarden echter genieten deze bescherming niet. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan deze aanwezige waarden.

Ruimte voor ruimte regeling Noord-Holland

Sinds 2007 is de beleidsregel Ruimte voor Ruimte van kracht in de provincie Noord-Holland.

De beleidsregel maakt het eenvoudiger voor gemeenten en aantrekkelijker voor particuliere eigenaren om storende bebouwing in het landelijk gebied te slopen (bijvoorbeeld bij bedrijfsbeëindiging of verplaatsing).

In haar beleid formuleert de Provincie Noord-Holland het als volgt:

'Een ruimte voor ruimte regeling is gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied zowel op de te saneren locatie (via sloop en herinrichting) als op de compensatielocatie door sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing of functies en een bestemmingswijziging van de hierbij betrokken gronden (uit beleidsregel Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland). Als aan de voorwaarden van de beleidsregel wordt voldaan, werkt de provincie mee aan een eventueel noodzakelijke wijziging van de bestemming. Per initiatief zal maatwerk worden toegepast.

Wijziging Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Vanaf 1 oktober 2012 is de wijziging Wet ruimtelijke ordening (Spoedwet Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van die Spoedwet kan geen gebruik meer worden gemaakt van het ontheffingsstelsel, zoals dat in de Prvs is opgenomen. Er is een wijziging van de Prvs opgesteld, waarbij het ontheffingsstelsel is omgezet naar afwijkingsregels. Ontheffingen waren bedoeld om onder bepaalde voorwaarden stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied toch mogelijk te maken. De afwijkingsregels zijn vergelijkbaar met de voorwaarden waaronder de provincie ontheffing kon verlenen. De actualisatie leidt dus niet tot beleidsinhoudelijke wijzigingen. Alleen de procedure wijzigt. Gemeenten dienen er zelf voor te zorgen dat zij binnen de afwijkingsregels blijven bij een door hun gewenste stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied en hoeven dus geen ontheffing meer aan te vragen voor stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Aardkundige waarden en aardkundige monumenten

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is opgenomen dat in de toelichting van een bestemmingsplan wordt aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied, voorkomende bijzondere aardkundige waarden. Deze waarden zijn opgenomen op een kaart bij de Verordening. Delen van het grondgebied binnen dit bestemmingsplan zijn aangemerkt als aardkundig waardevol en delen van het plangebied hebben de status van aardkundig monument.

Aardkundige monumenten worden beschermd door de Provinciale Milieuverordening. De niet toegestane activiteiten en handelingen in de 17 aardkundige monumenten zijn in de Provinciale Milieuverordening (PMV) aangegeven. Zo mogen er bijvoorbeeld geen ontgroningen of egalisaties plaatsvinden en grondverzet en diepploegen is niet toegestaan. Een ontheffing aanvragen is mogelijk. Er geldt een vrijstelling voor bebouwde percelen en percelen met infrastructuur. Aanleg van Warmte Koude Opslag, bodemwarmtewisselaars en boringen vallen niet onder de vrijstelling.

De voorkomende bijzondere aardkundige waarden echter genieten deze bescherming niet. Dit is de reden dat de provincie vraagt om in bestemmingsplannen die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op de op de kaart aangegeven aardkundig waardevolle gebieden om de daar voorkomende bijzondere aardkundige waarden ingeval van nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk te beschermen. De provincie streeft naar behoud door ontwikkeling.

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard, zodat er geen sprake is van de aantasting van aardkundige waarden. Slechts een beperkt aantal ontwikkelingen wordt middels dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Deze worden in hoofdstuk 5 omschreven.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie Bloemendaal

Op 27 januari 2011 heeft de gemeente Bloemendaal haar structuurvisie vastgesteld. Deze structuurvisie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen weer. De hoofdlijnen worden onder andere verder verwerkt in de bestemmingsplannen.

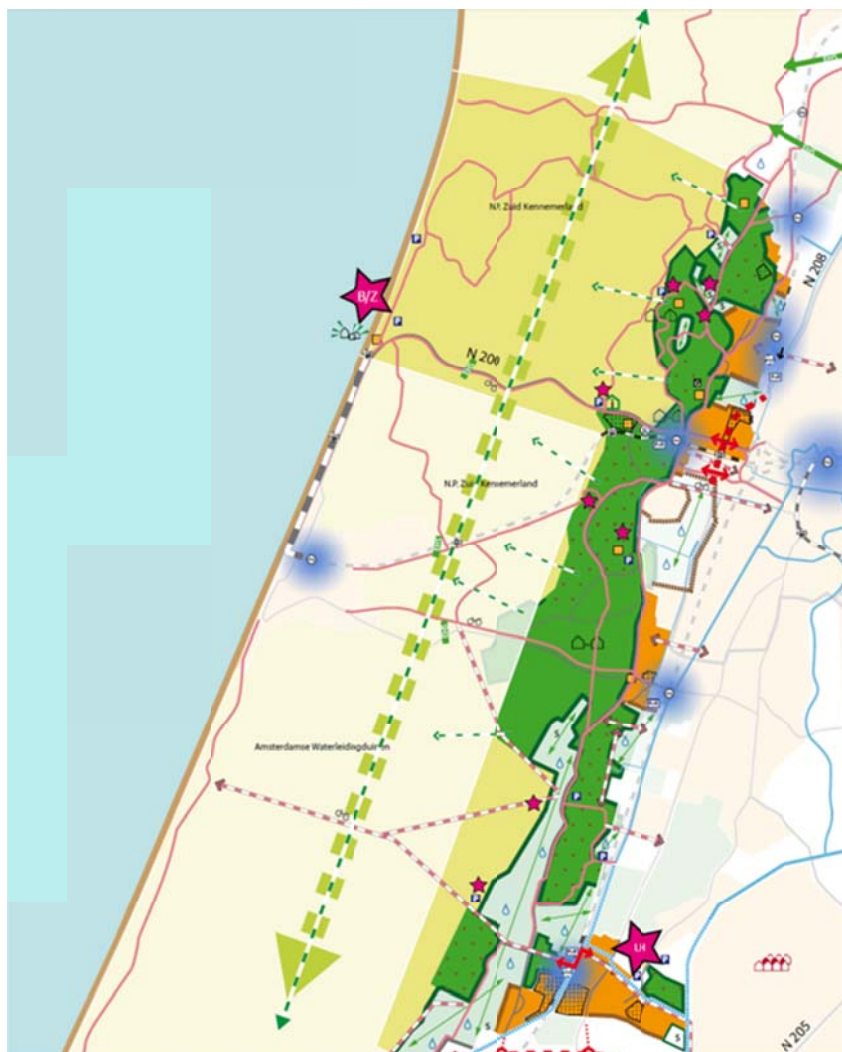
Bloemendaal staat bekend om haar goede ruimtelijke kwaliteit. Deze dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Bij alle ontwikkelingen en veranderingen zal kritisch gekeken moeten worden of het een verbetering is van de ruimtelijke kwaliteit.

In de gemeente zijn door de historische ontwikkeling drie zones met specifieke ruimtelijke kenmerken ontstaan: de kust- en duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. In de structuurvisie worden voor elke zone de kenmerken, kwaliteiten en het beleid beschreven.

Het plangebied van het Landelijk Gebied omvat de kust- en duinzone en de landgoederenzone.

De **kust- en duinzone** bestaat voornamelijk uit natuurgebieden (Het Nationaal Park Zuid-Kennemerland en de Amsterdamse Waterleiding Duinen). Het grootste deel van de zone is beschermd via het Europese netwerk Natura-2000 en/of maakt deel van uit de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Het beleid is gericht op meer continuïteit en de openheid en diversiteit van het gebied te bewaren en te verbeteren. Tegelijkertijd moet een goede balans worden gezocht tussen natuur en recreatie en moeten stille en donkere gebieden aandacht krijgen. Het toevoegen van nieuwe bebouwing wordt in deze zone uitgesloten. Uitzonderingen zijn alleen een natuurinformatiecentrum en een nieuwe kleine toegang tot de Kennemerduinen. Elementen die het landschap verstoren, worden zoveel mogelijk vermeden. Het toevoegen van extra mogelijkheden voor verblijfsrecreatie is binnen deze zone niet gewenst.

De **landgoederenzone** bevindt zich tussen de kuststrookzone en de dorpenzone. Deze vormt een aaneengesloten hoogwaardig en uniek reliëfrijk landschap met bossen, landgoederen, buitenplaatsen en open landschap. Binnen de zone vallen landgoederen, villawijken, bosparken, strandvlakten en zanderijen. Het beleid is gericht op behoud van kwaliteit en vitaliteit. De landgoederenzone is een essentiële Bloemendaalse schakel tussen de stedelijkheid van de Metropoolregio Amsterdam en het Haarlems stadsgebied enerzijds en het open duinlandschap en de zee anderzijds. Uitgangspunt is het in stand houden van de cultuurhistorisch waardevolle buitens en landgoederen. Hierbij zijn een goede samenhang van landschap en bebouwing en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de villaparken van groot belang. Historische zichtlijnen dienen gerespecteerd te worden, of zo mogelijk hersteld of van extra accenten te worden voorzien.

**TOTAALKAART**

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | bestaande infrastructuur | | duinzone |
| | nieuwe infrastructuur | | dichte groengebieden |
| | verbeteren aansluiting | | open groengebieden |
| | bestaande fietsroutes | | EHS |
| | verbeteren/aanvullen fietsroutes, indicatief | | continuïteit duingebied |
| | bestaand spoor | | hoofdwatersysteem |
| | doorgetrokken spoor HOV | | watergang zichtbaar/recreatief |
| | NS station | | wateropvang |
| | NS station heropend/aangepast | | herstel(de) duinrel |
| | halte HOV per spoor, indicatief | | groene begrenzing open gebieden (gebiedseigen beplanting) |
| | parkeren bij station | | bebouwingsrand aan open groengebieden |
| | parkeren t.b.v. recreatie | | zicht over open groengebieden behouden |
| | dorpenzone opvanggebied ruimtelijke ontwikkelingen | | landmark |
| | zoekgebied woningbouw dorpenzone | | recreatieve trekker |
| | herontwikkelingsgebied landgoederenzone | | recreatief icoon |
| | behoud vitaliteit en kwaliteit van landgoederen | | voetverbindingen aanvullen |
| | splitsen grote villa's onder voorwaarden mogelijk | | informatiecentrum Kennemerduinen |
| | kwalitatieve verbetering bebouwing | | |
| | gemeentehuis | | |
| | invloedsfeer station | | |

In de structuurvisie zijn tevens thema's benoemd waarin de belangrijkste beleidsdoelstellingen zijn beschreven.

Landschap en natuur

Kust- en Duinzone

- Continuïteit van het natuurgebied, tegengaan versnippering.
- Behoud natuurlijk karakter; versterken groene beleving.
- Concentreren bezoekers rond een paar grote ingangen, waardoor ook stille gebieden ontstaan.
- Stimulans Hoogwaardig Openbaar Vervoer om natuurgebieden duurzamer te ontsluiten.
- Bij ontwikkelingen goede landschappelijke inpassing absolute voorwaarde.

Landgoederenzone

- Behoud van cultuurhistorische en natuurlijke waarde van de landgoederen en de open strandvlakten.
- De boomlanenstructuur behouden en ontbrekende schakels invullen; een deel van deze structuur bestaat ook uit bomen in particuliere tuinen.
- Binnen strandvlakten zoeken naar mogelijkheden voor extra waterberging en natuurontwikkeling.
- Bevorderen contrast tussen gesloten karakter landgoederen en open karakter strandvlakten.
- Verrommeling strandvlakten tegengaan.
- Openbaar en particulier groen verweven, een doorlopende groene zoom met natuurlijke erfgrenzen, zicht op hoofdgebouwen.
- Versterken natuurwaarden van duingebieden en landgoederen.
- Natte en droge oost-westverbindingen versterken, herkenbaarheid waterlopen vergroten.
- Aansluiting groen en open houden naar het stedelijke gebied Haarlem.
- Bij ontwikkelingen goede landschappelijke inpassing absolute voorwaarde.

Recreatie

Algemeen

- Aanwezige trekkers (Linnaeushof en Bloemendaal aan Zee) en iconen hebben een recreatief karakter.
- Functie en kleinschalige karakter trekkers moeten behouden blijven, uitbreidingen zijn beperkt mogelijk.
- Bij trekkers en iconen beter Hoogwaardig Openbaar Vervoer, voldoende parkeergelegenheid en meer fietsenstallingen.

Kust- en Duinzone

- Gezonde balans tussen extensieve duinrecreatie en intensieve strandrecreatie.
- Efficiënt vervoer van strandgangers, ook door inzet nieuwe vormen openbaar vervoer.
- Extensieve duinrecreatie behouden door bezoekers op te vangen in zones.
- Streven naar het verbinden van wandelpaden tussen verschillende natuurgebieden.
- Het beleid staat geen extra verblijfsrecreatie toe.
- Bloemendaal aan Zee zien als belangrijke trekker binnen de metropoolregio, beleid naast verbeteren verkeer: meer onderscheidend karakter, verbetering architectuur, kwalitatieve recreatie het hele jaar door, behoud werkgelegenheid.
- Het mogelijk maken van een aantal jaarrond strandpaviljoens binnen de door de provincie aangewezen zone.
- Natuurparken duingebied iconen binnen de metropoolregio, beleid naast verbetering verkeer: aantrekkelijke entree met kleinschalige horeca, entree vitaliseren.

Landgoederenzone

- beleid gericht op extensieve vormen van recreatie en cultuur naar draagkracht van landgoed.
- zoveel mogelijk landgoederen toegankelijk.
- streven naar verbinding wandelpaden tussen landgoederen en de duinzone.
- recreatieve fietsverbindingen verbeteren en aanvullen.

- Op landgoederen gepaste kleinschalige recreatiemogelijkheden om landgoederen vitaal te houden.
- Onder voorwaarden binnen bestaande bebouwing kleinschalige verblijfsrecreatie toestaan.
- Landgoed Elswout is cultuurhistorische icoon binnen de metropoolregio, beleid: recreatief gebruik mag niet leiden tot meer verkeersdruk en afname natuurwaarden, ontwikkelingen beperkt.
- Cluster Caprera is icoon binnen de metropoolregio, beleid naast verbetering verkeer: gemeenschappelijk parkeren, herstel sfeer Bloemendaalse Bos, vitaal houden losse elementen, zoeken nieuwe functies voor versterking cluster, in stand houden uitzicht Kopje, mogelijk nieuwe ingang Kennemerduinen, versterken functie Thijsses Hof, intensiever gebruik sportvelden.

Bouwen en wonen

Algemeen

- Bij alle projecten focus op kwaliteit en duurzaamheid.
- Historische structuren en individuele monumentale objecten belangrijk voor identiteit Bloemendaal.
- Benoemen en beschermen van alle historische boven- en ondergrondse elementen.
- In kaart brengen archeologische verwachtingen.

Kust- en duinzone

- Het duingebied blijft open en groen; geen toevoegingen woningen of voorzieningen in duingebied met uitzondering van natuurinfocentra.
- Bloemendaal aan Zee krijgt een kwalitatieve impuls maar wordt geen nieuwe dorpskern.

Landgoederenzone

- Exclusieve en aantrekkelijke woonmilieus behouden.
- Voor hele zone geldt: grote groene percelen behouden, versnippering tegengaan en geen extra bouwoppervlakte toevoegen, tenzij dit een kwaliteitsverbetering betekent.
- Het splitsen van grote villa's is onder voorwaarden mogelijk, verrommeling tegengaan.
- Bij landgoederen zijn er mogelijkheden voor passende voorzieningen in bestaande bebouwing.
- Sportvelden en aantal sporthallen niet uitbreiden, wel intensiever gebruiken waar mogelijk, eventueel maatschappelijke functie toevoegen en ruimtelijk faciliteren kwaliteitsimpulsen.
- Zoekgebieden woningbouw: Klooster Euphrasia en Brouwerskolk (PWN-terrein).

Bereikbaarheid

Fietsnetwerk

- Verbeteren oost-west fietsnetwerk richting kust.
- Regionale fietsroutes langs iconen en landmarks, betere recreatieve bewegwijzering.
- Opwaardering voetpad langs Brouwersvaart tot fietspad.

Openbaar vervoer

- Inzetten op HOV per spoor Haarlem – Overveen - Zandvoort naar Bloemendaal aan Zee.
- Stimuleren van busroutes langs NS-stations.
- Streven naar directe spoorverbindingen richting regionale werkplekken.

Infrastructuur wegen

- Beter verkeersmanagement strandverkeer door Haarlem.
- Inzetten op aanleg van verbinding tussen N205 en N206 ten zuiden van Bennebroek.

4

Randvoorwaarden

Dit hoofdstuk behandelt de randvoorwaarden (milieukundige en planologische aspecten), van het conserverende deel van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 komen randvoorwaarden aan de orde van de verschillende ontwikkelingen die in het plan zijn opgenomen, samen met de omschrijving van deze ontwikkelingen.

4.1 BODEM

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moet, in verband met de uitvoerbaarheid van een plan, onderzoek worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied.

Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie.

Op het moment dat een functiewijziging plaatsvindt, moet altijd een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Afhankelijk van de zwaarte van de ingreep kan mogelijk volstaan worden met een Vooronderzoek ingevolge de NEN 5725.

Bodemkwaliteit in het plangebied

In het plangebied hebben in het verleden plaatselijk een aantal bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Zo zijn in het plangebied langs de Zeeweg o.a. een paar voormalige stortplaatsen aanwezig en werden hier twee terreinen gebruikt als schietbaan. In het zuidelijk deel van het plangebied vormden vooral de aanwezige tuinbouwkassen een potentiële bedreiging voor de bodem (asbest). Waar dit nodig is geacht, is de bodem van de (historisch) verdachte locaties onderzocht, onder andere in het kader van het verkrijgen van het landsdekkend beeld. Er zijn geen urgente gevallen van ernstige bodemverontreiniging in het plangebied aanwezig.

Voor het beheergebied van het PWN heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Holland in januari 2005 een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheersplan vastgesteld. De geldigheidsduur van de bkk en het bbp voor het PWN-gebied is in 2009 verlengd tot 1 juli 2013. Voor het overige plangebied gold tot 8 september 2012 de in 2007 vastgestelde bkk en bbp van de gemeente Bloemendaal. Zowel de bodemkwaliteitskaart van het PWN als de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Bloemendaal merken de algemene bodemkwaliteit van het gehele plangebied (voor de onverdachte locaties) als schoon aan.

Met het Besluit bodemkwaliteit is in 2008 een nieuw toetsingskader voor de toepassing van grond en bagger geïntroduceerd. De terminologie van de kwaliteit van de bodem is veranderd. Er is nu sprake van achtergrondwaarde 2000 (schone grond), Wonen (licht verontreinigde grond) en Industrie (matig verontreinigde grond). Verder werd voorheen alleen naar de kwaliteit van de her te gebruiken grond en van de ontvangende bodem gekeken.

Nu wordt ook de functieklasse van de bodem, waarop de grond/bagger wordt toegepast, bij de toetsing betrokken. De te onderscheiden functieklassen zijn: Industrie, Wonen, Landbouw/Natuur, water en overig. Bij de opstelling van de bodemfunctiekaart is bij de toewijzing van functies uitgegaan van het huidige of toekomstige gebruik van het betreffende gebied.

Op 10 juli 2012 heeft het college van Burgemeester en wethouders van Bloemendaal de Bodemfunctieklassenkaart voor de regio IJmond vastgesteld. Voor vrijwel het gehele plangebied geldt de bodemfunctieklasse 'Overig'. Toe te passen grond dient te voldoen aan de Achtergrondwaarde 2000 van schone grond. De provinciale wegen en de spoorwegen hebben de bodemfunctieklasse 'Industrie'. Hetzelfde geldt voor de twee voormalige stortplaatsen aan de Zeeweg en het drinkwaterproductiecomplex van Waternet ten oosten van de Vogelenzangseweg.

Omdat het een conserverend bestemmingsplan betreft, is er geen sprake van functieverandering. Tevens maakt het bestemmingsplan geen extra bouw mogelijkheden ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan mogelijk. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig.

4.2 GELUID

Bij het aspect geluid in het bestemmingsplan gaat het om het ruimtelijk mogelijk maken van aan de ene kant bronnen van geluid (zoals industrie, spoor- en wegverkeer) en aan de andere kant bestemmingen die een zekere mate van rust behoeven (zoals woningen en ziekenhuizen).

Geluidsbronnen in het plangebied

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones. Binnen de zone moet voor het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting. Het plangebied bevat wegen met een snelheidsregime van 80, 60, 50 en 30 km/uur. De wegen met een snelheidsregime van 80 km/uur en 60 km/uur hebben een geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg en wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur hebben een geluidzone van 200 meter aan weerszijden van de weg. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt, hebben geen zone.

Er lopen drie spoorlijnen door of langs het plangebied: de spoorlijnen Haarlem – Zandvoort, Haarlem – Leiden en Haarlem - Uitgeest. De omvang van de geluidzone van het traject Haarlem - Zandvoort is 100 meter aan beide zijden van de spoorlijn. De breedte van de geluidzone van beide andere trajecten bedraagt 300 meter aan beide zijden van de spoorlijn.

In het kader van de Wgh is voor het bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk omdat er geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Derhalve wordt in het kader van dit bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Nieuwe ontwikkelingen binnen de geluidzone(s) van zoneplichtige wegen en/of spoorwegen dienen, indien van toepassing in de toekomst, getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

Stiltegebieden

In de Provinciale milieuverordening zijn de Kennemerduinen en de Amsterdamse Waterleiding Duinen met weidegebied tot en met Huis te Vogelenzang aangewezen als Stiltegebied.

In stiltegebieden wil men een zodanig laag niveau van geluidsbelasting ten gevolge van menselijke activiteiten handhaven dan wel bereiken, dat het ervaren van de natuurlijke geluiden in die gebieden of gedeelten daarvan niet of slechts in geringe mate wordt verstoord.

Hiertoe zijn in de Provinciale Milieuverordening (PMV) regels opgesteld. Voor bepaalde geluidsproducerende activiteiten moet een ontheffing van de verordening worden aangevraagd.

Voor stiltegebieden geldt het geluidsniveau van "natuurlijke" achtergrondgeluiden als kwaliteitsdoelstelling ter bescherming van het functioneren van ecosystemen. In de PMV zijn maximale grenswaarden opgenomen voor stiltegebieden, deze luiden als volgt:

- van 07.00-19.00 uur: 45 dB(A)
- van 19.00 - 23.00 uur: 40 dB(A)
- van 23.00 - 07.00 uur: 35 dB(A)

Men kan ervan uit gaan dat de hierboven gestelde grenswaarden in de in het plangebied aanwezige stiltegebieden gehaald zullen worden. Geluidsproducerende ontwikkelingen binnen de stiltegebieden dienen te worden uitgesloten. Ten aanzien van de recreatieve functies wordt uitgegaan van het zogenaamde "stand-still" principe. Dat wil zeggen dat de bestaande functies gehandhaafd kunnen worden en nieuwe ontwikkelingen worden tegengegaan.

4.3 LUCHTKWALITEIT

Bij ruimtelijke ontwikkeling spelen luchtkwaliteit en het begrip goede ruimtelijke ordening een grote rol. Een project mag de normen voor luchtkwaliteit niet overschrijden of, in geval van een bestaande overschrijding, niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor conserverende plannen geldt dat er geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk worden gemaakt, die leiden tot een verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderzoek naar luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Nieuwe Wet luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer, zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen (Staatsblad 2007, nummer 414, 434). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als "Wet luchtkwaliteit". Met het inwerking treden hiervan is het tot dan toe geldende "Besluit luchtkwaliteit 2005" ingetrokken. In de "Wet luchtkwaliteit" zijn de Europese luchtkwaliteitseisen opgenomen. Verder voorziet de Wet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

Uitvoeringsregels

Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit is een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft ondermeer:

- Algemene Maatregel van Bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit nibm) (Stb. 2007, 440).
- Ministeriële regeling: "Niet in betekenende mate" (regeling nibm) (Stcrt. 2007, 218).
- Ministeriële regeling "Beoordeling luchtkwaliteit 2007" (Stcrt. 2007, 220).
- Ministeriële regeling "Projectsaldering luchtkwaliteit 2007" (Stcrt. 2007, 218).

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip nibm. Indien voldaan wordt aan deze regels dan kan een ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In de NSL is de nibm (“niet in betekende mate”) 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling nibm is in artikel 4 invulling gegeven aan artikel 4 van het Besluit nibm en een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die nibm bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor bijvoorbeeld een woonwijk bestaande uit 500 woningen en één ontsluitingsweg geldt dat deze nibm bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De woningen en een aantal maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied betreffen gevoelige bestemmingen. Momenteel zijn er met betrekking tot luchtkwaliteit geen knelpunten. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Derhalve hoeft in het kader van het nieuwe bestemmingsplan geen onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

4.4 BEDRIJFVIGHEID

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende 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.

In het Landelijk Gebied ligt geen bedrijventerrein. Verspreid over het Landelijk Gebied liggen enkele bedrijven.

Het plan is conserverend. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk worden gemaakt. Bestaande bedrijven worden opgenomen met een passende bestemming.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in de richtlijnen voor stationaire bronnen en transportassen. De richtlijnen voor stationaire bronnen zijn vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen en de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen.

De richtlijnen voor transport zijn vastgelegd in de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen en de Regeling Externe Veiligheid Buisleidingen.

In de hiervoor genoemde besluiten worden normwaarden gegeven voor twee verschillende typen risico's; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de jaarlijkse kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico is geheel afhankelijk van de hoeveelheid, de aard van gevaarlijke stoffen en de ongevalfrequentie. De grenswaarde van het plaatsgebonden risico is een kans van één op de miljoen per jaar (10⁻⁶ per jaar). Binnen de risicocontour van 10⁻⁶ per jaar zijn kwetsbare objecten niet toegestaan.

Groepsrisico

Het groepsrisico wordt zowel bepaald door de mogelijke ongevallen en de bijbehorende ongeval-frequentie als het aantal aanwezigen in de nabijheid van een eventueel ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe hoog het totale aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van het aantal aanwezige mensen. Het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde. Dit is geen harde norm, maar geldt als richtwaarde. Het bevoegd gezag bepaalt zelf of zij een groepsrisico in een bepaalde situatie acceptabel vindt of niet.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

De Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geeft aan dat bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico, de verantwoordingsplicht moet worden doorlopen. De officiële tekst uit de Circulaire luidt: 'Over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd. Het betrokken bestuursorgaan (het bevoegd gezag) moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen.'

In het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen is het volgende opgenomen over de Verantwoordingsplicht:

'Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord.'

Tot slot schrijft het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen voor dat bij elk ruimtelijk besluit binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van een stationaire risicobron, de verantwoordingsplicht moet worden doorlopen.

Buiten de aangehaalde besluiten is de verantwoording van het groepsrisico sowieso een noodzakelijk onderdeel van een 'goede ruimtelijke onderbouwing' van een bestemmingsplan in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Risico-inventarisatie

In of in de omgeving van het landelijk gebied bevinden zich volgens de risicokaart de volgende risicobronnen:

- Hogedruk Aardgastransportleiding van de Gasunie W-532-02-KR (werkdruk 40 bar, diameter 6,63 inch). Volgens de risicokaart heeft deze leiding geen PR 10-6 contour. Voor het bestemmingsplan Aerdenhout is in juni 2011 een Carola berekening voor de gasleiding uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat het groepsrisico voor de leiding zeer ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk gebied ligt minder bebouwing dan het bestemmingsplan Aerdenhout waardoor het groepsrisico minimaal zal zijn. Een verdere beschouwing van het groepsrisico wordt dan ook niet nodig geacht.
- Hogedruk Aardgastransportleiding van de Gasunie A-560-KR (werkdruk 66,20 bar, diameter 35,98 inch). Twee delen van deze leiding hebben een PR 10-6 contour (zie de figuur). Binnen deze contouren liggen geen objecten. Het plaatsgebonden risico levert geen belemmering op voor het plan. De omgeving van deze gasleiding bestaat voornamelijk uit duin- en natuurgebied. Binnen deze gebieden ligt geen bebouwing. Vanwege het ontbreken van bebouwing zal het groepsrisico minimaal zijn. Een verdere beschouwing van het groepsrisico wordt dan ook niet nodig geacht.

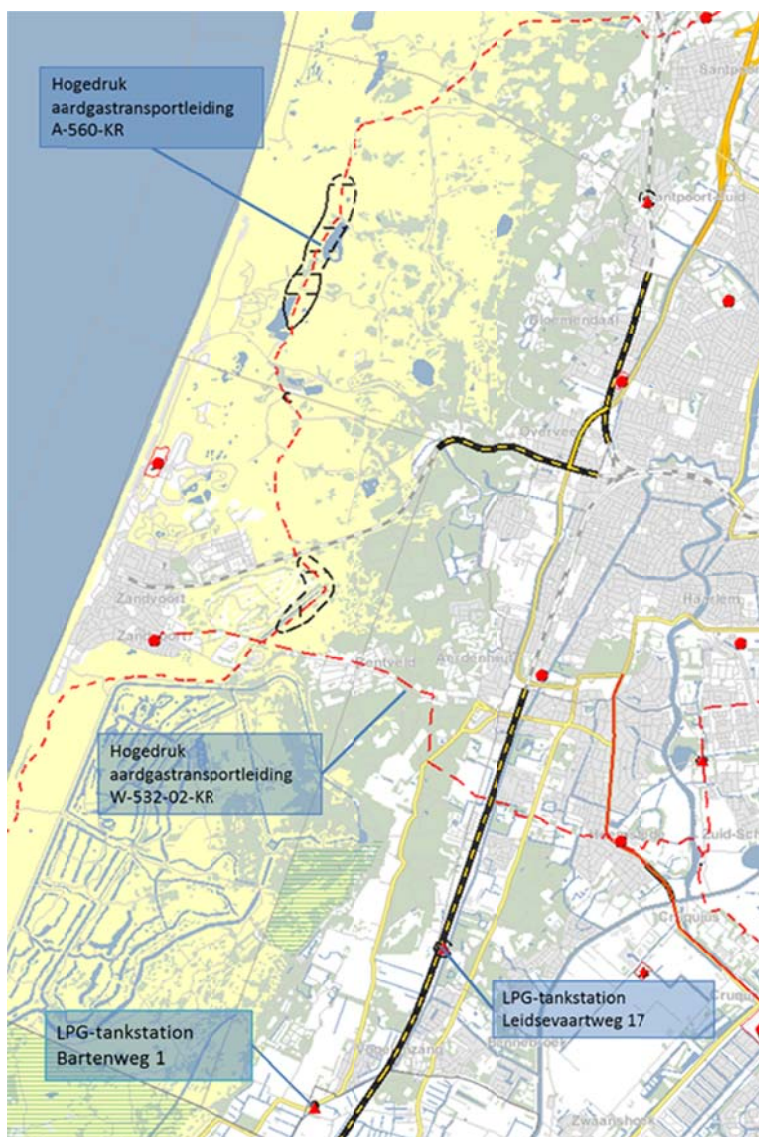
- LPG-tankstation Leidsevaartweg 17, Haarlem (PR 10-6 contour van 110 meter rondom het vulpunt volgens de risicokaart). Afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico [m] vanaf het vulpunt: 150 meter. Deze contour reikt niet tot het plangebied. Een berekening van het groepsrisico wordt dus niet nodig geacht.
- LPG-tankstation Bartenweg 1, Hillegom (PR 10-6 contour van 110 meter rondom het vulpunt). Afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico [m] vanaf het vulpunt en vanaf het reservoir: 150 meter. Deze contour reikt niet tot het plangebied. Een berekening van het groepsrisico wordt dus niet nodig geacht.

Daarnaast zijn er in het plangebied een aantal propaantanks aanwezig, op particuliere percelen. Hierna is aangegeven op welke locaties deze propaantanks aanwezig zijn.

- Boekenroodeweg 35a, Aerdenhout;
- Duinlustweg 24, Overveen;
- Leidsevaartweg 23, Heemstede;
- Leidsevaartweg 23 e, Heemstede;
- Manpadslaan 4, Overveen;
- Manpadslaan 8, Vogelenzang;
- Tweede Leyweg 8, Vogelenzang
- Tweede Doodweg 28, Vogelenzang.

Nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving van tanks zijn op voorhand in dit bestemmingsplan niet voorzien. In de directe omgeving zijn geen bouwmogelijkheden opgenomen. Indien zich ontwikkelingen voordoen in de nabijheid van een propaantank, dan moet met de aanwezigheid van die tank rekening worden gehouden in het kader van de afweging van de milieuaspecten.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de spoortrajecten: Haarlem - Zandvoort en Haarlem - Leiden. Over deze sporen vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze spoortrajecten zijn om deze reden geen relevante risicobron.



Afbeelding 16 Uitsnede risicokaart.nl

4.6 WATERHUISHOUDING

In artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat in de toelichting van een bestemmingsplan wordt beschreven hoe in een plan wordt omgegaan met de waterhuishouding. In het bestemmingsplan moet een verantwoording komen te staan hoe het onderwerp water is verwerkt in het bestemmingsplan. Het is verplicht om in het bestemmingsplan de waterparagraaf op te stellen.

In bijlage 1 is het waterbeleid verwoord.

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. De visie is gericht op de lange termijn (2050). Streefbeelden en doelstellingen zijn tot 2020 gedefinieerd.

Oppervlaktewater

Van het totale gebiedsoppervlak van de gemeente Bloemendaal, bestaat 1,3% uit oppervlaktewater. Dit water is in twee watersystemen te onderscheiden, namelijk het duinwatersysteem en het boezemwatersysteem.

Duinwatersysteem

Onder het duinwatersysteem wordt het oppervlaktewater verstaan met een hoger waterpeil dan het boezempeil (NAP -0,60 m). In het begin van de vorige eeuw verliep de afvoer van het opkwellende grondwater via duinrellen naar de boezem via een stelsel van duinrellen en duinmeertjes. Een duinrel is een ondiepe meanderende watergang met een zandige bodem die kwelwater uit de duinen afvoert. In het gebied zijn voor de afvoer van het water ook duinbeken gegraven, deze hebben een rechte vorm. Door het onttrekken van grondwater voor de winning van schoon drinkwater in de vorige eeuw, nam de hoeveelheid kwelwater in de binnenduinstrand af en verminderde de noodzaak van de rellen en de meertjes. Door de verminderde kwel verloor het afwateringssysteem grotendeels zijn functie. Veel duinrellen kwamen droog te staan en voorheen vochtige gebieden werden droger en geschikt voor woningbouw. Onder druk van verstedelijking zijn duinrellen gedempt en verdwenen. Vanaf 1999 zijn de wateronttrekkingen door PWN verminderd en uiteindelijk stopgezet. Waternet heeft de infiltratie en onttrekking van water eveneens sterk gereduceerd. Na het verminderen van de wateronttrekking uit de duinen herstelt de historische situatie zich. Het kwellende grondwater is gebiedseigen en schoon, en daarmee ecologisch gezien interessant. Het duinwatersysteem is het meest voorkomende systeem. De watergangen en vijvers worden geheel of gedeeltelijk gevoed door kwelwater uit de duinen.

Boezemwatersysteem

Het boezemwatersysteem bestaat uit het oppervlaktewater op boezempeil (NAP - 0.60m), dit zijn de vaarten. Zij staan in open verbinding met het regionale boezemstelsel (Leidse Trekvaart, Houtvaart en Delft). Op het grondgebied van de gemeente Haarlem wordt het water uiteindelijk uitgemaalend door het gemaal Spaarndam op het Noordzeekanaal.

Zandwinplassen

Deze wateren zijn kunstmatig aangelegd. In de gemeente Bloemendaal zijn er wateren door zandafgraving ontstaan, zoals de Zanderijvaart waarover het zand werd afgevoerd en de plassen die door zandafgraving zijn ontstaan. Deze wateren hebben nu voornamelijk een functie in het afwateringssysteem.

Een apart geval is de Brouwerskolk. Deze is aangelegd niet alleen met het oog op zandwinning, maar tevens ten behoeve van een schoonwatervoorraad voor de bierbrouwers.

De Brouwerskolk is nu een natuurlijke kwelpas, en de afwatering van de kolk (met een niet onaanzienlijk debiet) geschiedt via de Brouwersvaart en de Marcelisvaart.

Grondwater

Het duingebied ten westen van de bebouwde woonkernen heeft een grote invloed op het grondwater. De neerslag die in de duinen valt, infiltreert in het duinzand. Het water vormt daar een zoetwatervoorraad met een hoge waterkwaliteit bovenop het zoute grondwater dat vanuit de Noordzee op grote diepte het land binnendringt. Een deel van de zoetwatervoorraad stroomt ondergronds naar het oosten af en kwelt daar op. Het kwellende grondwater leidt tot hoge grondwaterstanden. De hoge grondwaterstanden kunnen leiden tot wateroverlast in het bebouwd en landelijk gebied. In het bebouwd gebied kan de overlast bestaan uit water in kelders en kruipruimten, hoge luchtvochtigheid in woningen, drassige tuinen en te hoge grondwaterstanden onder wegen.

De polders Vogelenzang en Mariënduin worden gevoed door kwelwater uit de (Amsterdamse Waterleiding)duinen.

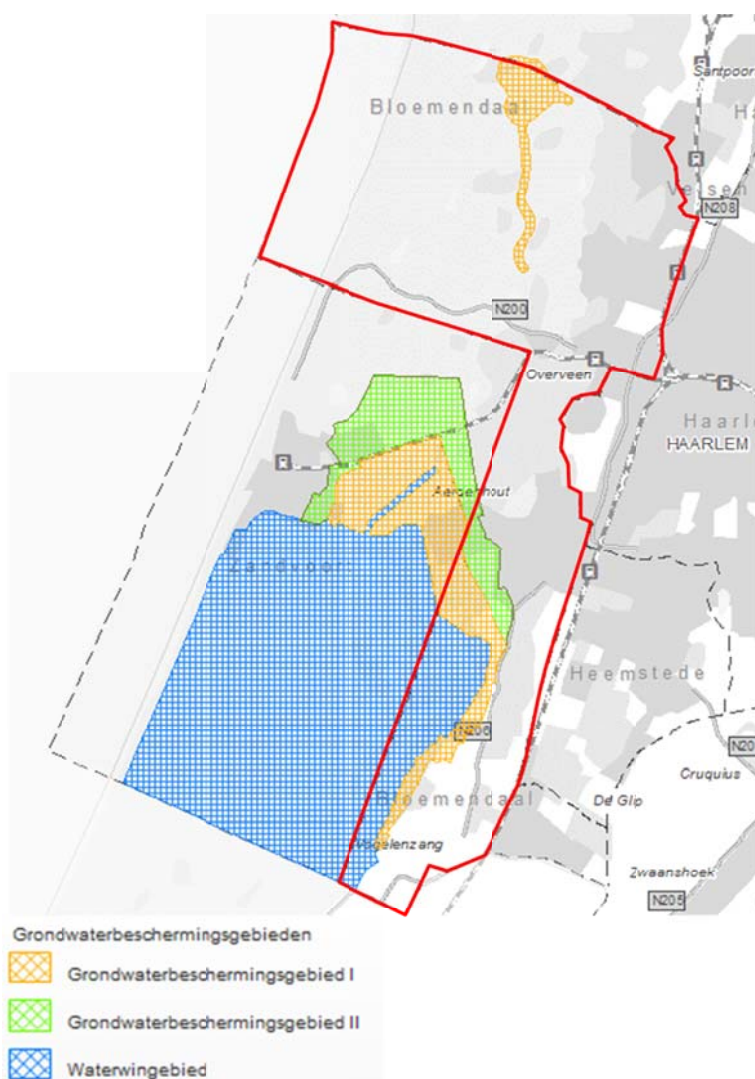
In de winter wordt het kwelwater in de sloten opgevangen en afgevoerd naar de boezem. In de zomer neemt de kwel af. Het landbouwkundig gebruik voor de bollenteelt van enkele kavels in de polders vereist echter een strak waterpeil. Wanneer het waterpeil in de sloten te laag wordt, wordt water uit de boezem (Leidsevaart) opgepompt. Het overschot aan water wordt bij Vogelenzang weer naar de boezem afgevoerd. In de praktijk bleek het gemaal constant te pompen. Van het opgepompte water, werd een groot deel (50%) weer afgevoerd. Anno 2007 is het beheer hiervan reeds geoptimaliseerd.

In de toekomst moet rekening worden gehouden met een verdere stijging van de grondwaterstanden door de klimaatsverandering.

Grondwaterbescherming

Op grond van de Provinciale milieuverordening (PMV) zijn delen van het plangebied aangewezen als gebieden waarvoor regels gelden ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning. De PMV onderscheidt drie beschermingsniveaus, van hoog tot laag:

- Waterwingebied
- Grondwaterbeschermingsgebied I
- Grondwaterbeschermingsgebied II



Afbeelding 17 Grondwaterbeschermingsgebieden (Provinciale milieuverordening)

Voor een aangewezen waterwingebied geldt het zwaarste beschermingsniveau. Het grondwater in dit gebied bereikt binnen 60 dagen de winning. Bouw van woningen en aanleg van wegen en parkeerterreinen zijn hier verboden. Alleen voor zover deze zaken noodzakelijk zijn voor de waterwinning geldt een ontheffingsmogelijkheid. Deze ontheffing wordt afgegeven door de provincie. De Amsterdamse Waterleiding Duinen zijn aangewezen als waterwingebied. Het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen in een waterwingebied is verboden.

Een grondwaterbeschermingsgebied I kent een lichter beschermingsniveau. Aangenomen wordt dat grondwater binnen dit gebied binnen 25 jaar de winning bereikt.

Voor een grondwaterbeschermingsgebied II gelden de lichtste regels ter bescherming van het grondwater. Aangenomen wordt dat grondwater in dit gebied maximaal 100 tot 200 jaar nodig heeft om de winning te bereiken.

Om de kwaliteit van het grondwater te beschermen gelden in grondwaterbeschermingsgebieden algemene ten aanzien van woonbebouwing en de aanleg van wegen en parkeerterreinen. Het nieuw vestigen van bedrijven is in principe niet toegestaan. Wanneer dit wel wordt toegestaan moet getoetst worden aan de normen van de Provinciale Milieuverordening. Ten aanzien van het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen geldt dat die slechts worden toegestaan voor een doelmatige bedrijfsvoering. Er wordt naar gestreefd in de toekomst te komen tot een evenwichtsbemesting. Dit houdt in dat er een dusdanige mestafgifte plaatsvindt, dat het gewas deze in zijn totaliteit opneemt. Bestrijdingsmiddelen zijn met name een bedreiging voor de kwaliteit van het grondwater door hun persistentie en mobiliteit. Ten aanzien van bestrijdingsmiddelen geldt dat het gebruik ervan beperkt dient te worden.

Voor zowel waterwingebieden als voor grondwaterbeschermingsgebieden geldt een verbod werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem wordt onttrokken of toegevoegd. Hieronder wordt ook begrepen het oprichten, in exploitatie nemen of hebben van een bodemenergiesysteem.

De grondwaterbeschermingsgebieden zijn opgenomen als gebiedsaanduiding op de verbeelding.

Riolering

In vrijwel de gehele gemeente Bloemendaal bevindt zich een gemengd rioolstelsel. Bij een gemengd stelsel komt het van verhard oppervlak afstromend hemelwater bij het afvalwater in het rioolstelsel terecht en wordt het gezamenlijk afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI).

Op een aantal plaatsen met een lage bebouwingsdichtheid is persriolering aangelegd. Bij persriolering wordt uitsluitend afvalwater onder druk getransporteerd. Het afstromend hemelwater komt niet in de riolering terecht, maar wordt geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar oppervlaktewater.

Vertaling in dit bestemmingsplan

Alle waterlopen en waterpartijen uit de legger van het hoogheemraadschap krijgen een waterbestemming. Daarnaast worden alle zanderijvaarten en de zee bestemd als water.

4.7 FLORA EN FAUNA

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming vormt de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) het juridisch kader. Veel beschermde gebieden vallen onder het Natura 2000 netwerk. Dit Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn.

Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming genieten. De overkoepelende naam voor (combinaties van) deze gebieden is 'Natura 2000-gebied'.

Daarnaast worden de gebieden behorend tot de ecologische hoofdstructuur (EHS) beschermd via regelgeving onder de Wet ruimtelijke ordening. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van aaneengesloten natuurgebieden in Nederland. De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden, een aantal bestaande wateren en nieuwe natuur op landbouwgrond. Het rijksbeleid ten aanzien van de begrenzing en de bescherming van de EHS is vastgelegd in de Nota Ruimte. Het beleid is vertaald in regelgeving in de Ontwerp-Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) en per provincie uitgewerkt in een provinciale ruimtelijke verordening. De Spelregels EHS is een handig hulpmiddel om te bepalen welke ontwikkelingen mogelijk zijn van locaties die in de EHS liggen.

In het bestemmingsplan worden de beschermde natuurwaarden planologisch en juridisch veiliggesteld. Het plangebied valt (deels) samen met:

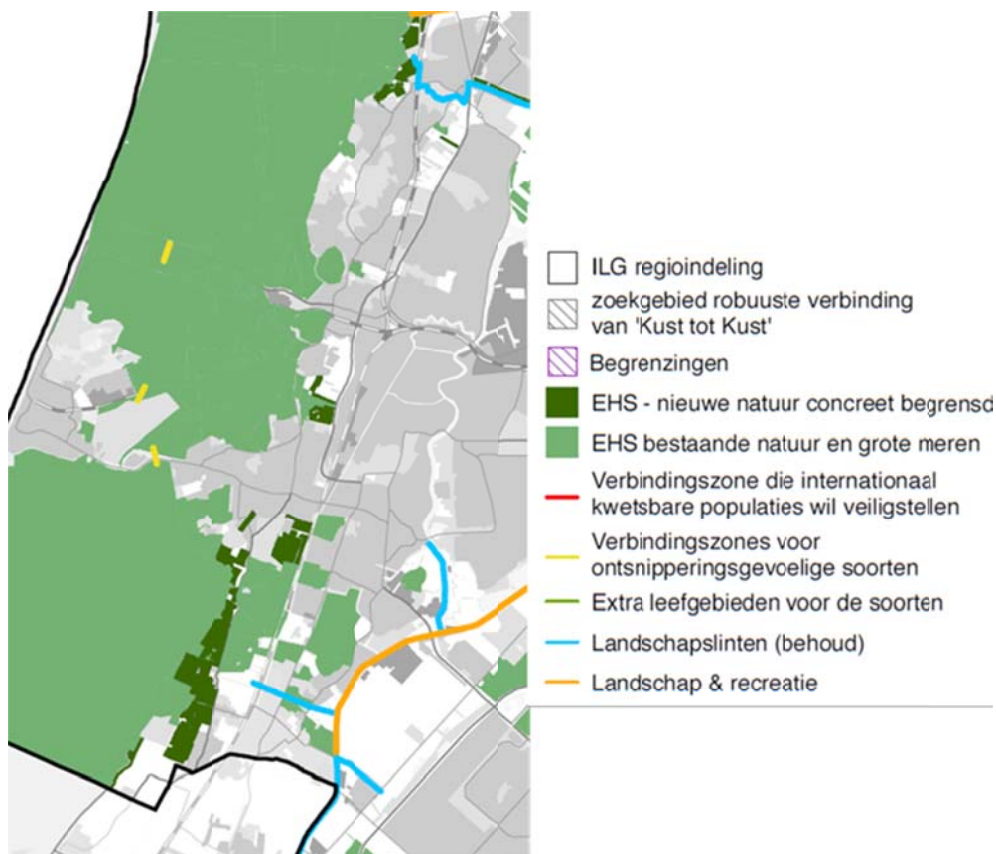
- De EHS (Ecologische Hoofdstructuur).
- Natura-2000-gebied.

EHS

De provincie Noord-Holland werkt aan de aanleg van een netwerk van natuurgebieden, de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Dit doet zij samen met natuurbeherende organisaties, boeren, gemeenten en waterschappen. Door de EHS hebben dieren meer ruimte om zich te verspreiden, voedsel te zoeken en soortgenoten te vinden. Hierdoor nemen hun overlevingskansen toe. De basis van de EHS is de al bestaande natuur, zoals duinen, heidevelden, bossen, meren en landgoederen. Aanvullend hierop worden nieuwe natuurgebieden ontwikkeld. Alle bestaande natuurgebieden krijgen in dit bestemmingsplan de natuurbestemming.

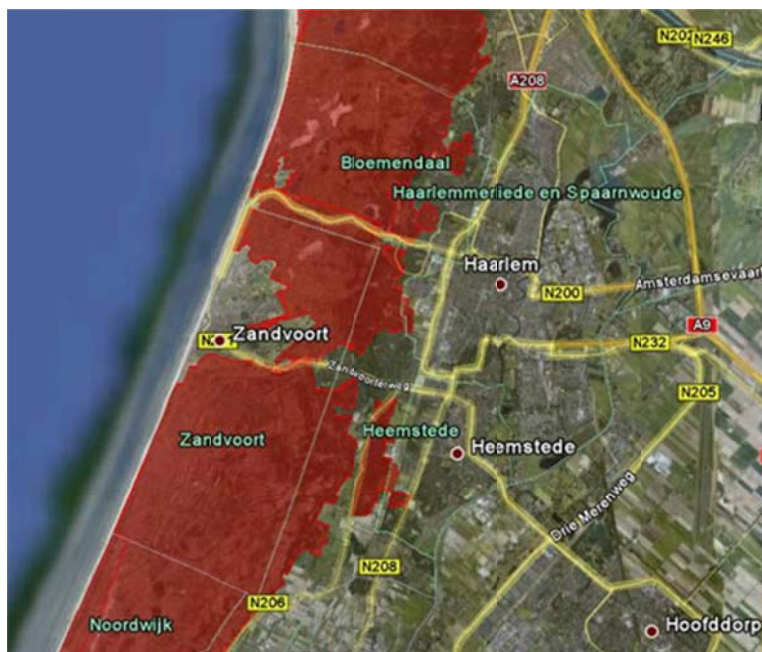
De aangegeven nieuw te ontwikkelen natuur wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemming, waarbij een wijzigingsbevoegdheid naar natuur wordt opgenomen.



Afbeelding 18 EHS begrenzing (Bron: Ecologische hoofdstructuur: stand van zaken, herijking en toekomst, Provincie Noord-Holland)

Natura2000-gebied Kennemerland-Zuid

Het gebied Kennemerland-Zuid is een uitgestrekt duingebied aan de zuidkant van het Noordzeekanaal. Het omvat onder meer het Nationaal Park Zuid-Kennemerland en de Amsterdamse Waterleiding Duinen. De rijkdom van het gebied hangt samen met de breedte van de duinen, het hoge kalkgehalte, het uitblijven van grootschalige vergravingen (vooral in de noordelijke helft) en de historische, kleinschalige agrarische invloed vanuit oude zeedorpen. Bovendien is het aansluitende strandwallenlandschap op veel plaatsen bewaard gebleven. In de binnenduintrand liggen diverse oude landgoedbossen met goed ontwikkelde stinzenflora.



Afbeelding 19 Ligging Natura2000-gebied Kennermerland-Zuid (in rood weergegeven)

Amsterdamse Waterleiding Duinen

De Amsterdamse Waterleiding Duinen strekken zich uit van Aerdenhout/ Zandvoort tot Noordwijk en van de weilanden langs de Vogelenzangseweg tot de Noordzee. Het waterleidingbedrijf zelf bevindt zich ten oosten van de Vogelenzangseweg in Aerdenhout. Daarheen wordt het duinwater getransporteerd, daarna gezuiverd en geschikt gemaakt voor consumptie. Voorheen waren de waterleidingduinen een jachtgebied, behorend bij het landgoed Vogelenzang. Sinds 1850 wordt er water gewonnen en is het gebied vrij toegankelijk. Het gebied heeft een grote zeldzaamheidswaarde, omdat er dieren en planten voorkomen die elders in de omgeving niet worden aangetroffen. Daardoor is het uiterst kwetsbaar. Dit duingebied is aangewezen als Stillegebied.

Voor het Natura 2000-gebied legt het bestemmingsplan het bestaande gebruik vast.

De bestemmingsregeling wordt daarbij primair gericht op het natuurbeheer. Tevens voorziet dit plan voor delen van het Natura 2000-gebied in een regeling ten behoeve van waterwinning en drinkwaterproductie. Nieuwe ontwikkelingen worden niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. Nieuwe ontwikkelingen worden slechts in beperkte mate mogelijk gemaakt door middel van afwijkingsprocedures. Het huidige beheer en gebruik dat binnen het Natura 2000-gebied plaatsvindt hoeft niet te worden getoetst.

Het deel van het plangebied dat is aangegeven als EHS en natura-2000 gebied zal, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan ter plaatse, worden opgenomen als een natuurbestemming.

Het bestemmingsplan maakt zeer beperkt ontwikkelingen mogelijk buiten de Natura 2000 - gebieden. Het gaat hierbij alleen om bouw mogelijkheden binnen de aldaar aanwezig bestemmingen. In enkele gevallen liggen deze functies in de nabijheid van het Natura 2000 - gebied. Het gaat daarbij echter om ondergeschikte en beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, die de kwaliteit van de natuurgebieden niet zullen verslechteren en niet zullen leiden tot verstoring. Bij de toepassing van deze bevoegdheid zal een nadere beoordeling van het mogelijke effect op de beschermde natuurwaarden moeten plaatsvinden (externe werking).

Soortbescherming

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Ook wanneer bestaand gebruik leidt tot significant negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen, is sprake van vergunningplicht.

Rechtstreekse ontwikkelingsmogelijkheden

De rechtstreekse ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan beperken zich tot bestaande functies. Daarbij kunnen nieuwbouw, herbouw en uitbreiding van gebouwen, verbouwingen, ondergeschikte bouwwerken en dergelijke aan de orde zijn. Een beoordeling van de gewenste ontwikkeling in het licht van de Flora- en faunawet is niet mogelijk en doelmatig in het kader van het bestemmingsplan maar wel bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient altijd onderzoek naar de beschermde dier- en plantensoorten te hebben plaatsgevonden (rechtstreekse werking Flora- en faunawet). Diverse activiteiten zijn niet gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Bijvoorbeeld vergunningvrij bouwen en regulier onderhoud en beheer van tuinen en gebouwen. Dergelijke activiteiten worden niet vooraf getoetst door de gemeente. Ter voorkoming van schade aan de natuurwaarden dienen werkzaamheden altijd buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden. Daar waar er sprake is van vaste broed- of verblijfplaatsen (bijvoorbeeld van gierzwaluw, kerkuil of vleermuizen), is het noodzakelijk om bij sloop of renovatie alternatieve nestlocaties aan te bieden. In die situaties is de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Ontwikkelingen die via een nadere toetsing mogelijk worden gemaakt

In het bestemmingsplan worden diverse ontwikkelingen met behulp van een wijzigingsbevoegdheid, omgevingsvergunning bij afwijking of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden mogelijk gemaakt. De beoordeling van effecten op beschermde soorten planten en dieren en eventuele ontheffingsaanvraag dienen bij de toepassing van de betreffende bevoegdheid te zijn uitgevoerd.

4.8 KABELS EN LEIDINGEN

Hoofdtransportleidingen zullen worden opgenomen op de verbeelding en in de regels. De leidingen worden met een dubbelbestemming en een hartlijn aangegeven op de verbeelding. In de regels zijn werken en werkzaamheden opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is. In het plangebied liggen enkele hogedruk aardgasleidingen van de gasunie. Deze zijn reeds besproken in paragraaf 4.5.

Ter hoogte van de gronden van Waternet liggen een aantal hoofdtransportleidingen voor water. Tevens ligt er een hoogspanningsverbinding in het plangebied.

4.9 DUURZAAMHEID

Gemeentelijk beleid

Duurzaamheid is één van de speerpunten in het collegeprogramma 2009-2014 van de gemeente Bloemendaal.

Het college heeft daarom opdracht gegeven tot het ontwikkelen van een duurzaamheidsvisie en het uitwerken van een bij de visie behorend actieprogramma. In de vastgestelde duurzaamheidsvisie van de gemeente Bloemendaal is de ambitie opgenomen: “alle nieuwbouw klimaatneutraal bouwen”.

Duurzaam Bouwen is een bouwmethode waarbij vanaf het ontwerp tot en met het gebruik zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met het milieu, zowel nu als in de toekomst. Door het gebruik van deze definitie voor duurzaam bouwen heeft de gemeente een brede visie op dit onderwerp. Van energiebesparing bij individuele woningen tot een duurzaam gebouwde (stedelijke) omgeving, op alle niveaus wil de gemeente inspanning leveren om duurzaam bouwen tot een succes te maken.

Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk 2007-2011

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

GPR Gebouw

Ter ondersteuning en om inzicht te krijgen in duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stelt de Milieudienst IJmond en de gemeente Bloemendaal het instrument GPR Gebouw gratis ter beschikking aan architecten, projectontwikkelaars en bouwondernemingen.

GPR Gebouw is een instrument waarmee prestaties gemeten kunnen worden, compleet met rapportcijfers van 1 tot 10. Dit instrument kijkt naar 5-6 aspecten, met de nadruk op energie. De GPR Gebouw lijst kan online ingevuld worden. De ambitie van de gemeente Bloemendaal is een energieprestatie die 20% ligt onder de EPC ingevolge het Bouwbesluit. Met GPR Gebouw kan de ambitie gecommuniceerd en gemonitord worden. Deze ambitie kan vertaald worden naar minimaal een 7 voor alle onderdelen (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde). Naar de toekomst kan een aanscherping van de ambitie (minimaal een 7,5 voor alle onderdelen) verwacht worden om aan te sluiten bij de verscherping van de EPC.

5

Nieuwe ontwikkelingen

In de aanloop naar het opstellen van dit bestemmingsplan is er een aantal plannen aan de afdeling Bouwen en Wonen gepresenteerd, dat mogelijk in de planperiode van dit bestemmingsplan zal worden uitgevoerd. In sommige gevallen heeft de initiatiefnemer reeds een principeverzoek ingediend, in andere gevallen heeft de initiatiefnemer aangekondigd dat hij in de aanloop naar het ontwerp bestemmingsplan voornemens is om een principeverzoek in te dienen. Daarnaast heeft de gemeente Bloemendaal in de structuurvisie een aantal ontwikkelingen en projecten benoemd die in de planperiode mogelijk worden uitgevoerd.

5.1 ONTWIKKELINGEN

Voorafgaand aan het vaststellen van het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 heeft het college van B & W over 5 planinitiatieven in dit plangebied een positief principebesluit genomen. Tevens wordt een omissie uit het bestemmingsplan Vogelenzang 2010 in dit bestemmingsplan gecorrigeerd. Met de betreffende initiatiefnemers is afgesproken dat deze plannen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 worden opgenomen. Op deze manier hoeft de gemeente geen aparte planologische procedures te doorlopen om deze initiatieven mogelijk te maken.

De initiatieven worden hierna beschreven. Elke paragraaf is op dezelfde wijze opgebouwd. Eerst wordt het planinitiatief zelf beschreven. Daarna wordt samengevat welke overwegingen ten grondslag liggen aan het besluit om mee te werken aan het initiatief. Vervolgens worden de resultaten van de toets aan de sectorale wet- en regelgeving samengevat. Tenslotte wordt beschreven op welke wijze het initiatief is vertaald in het bestemmingsplan.

Meer informatie over de betreffende plannen en de overwegingen van het college om mee te werken aan deze plannen is te vinden in de betreffende principeverzoeken en collegebesluiten, inclusief de daar aan ten grondslag liggende ruimtelijke beoordelingen, ambtelijke adviezen en eventuele onderzoeken. Al deze stukken zijn gebundeld in het bijlagenboek ontwikkelingen.

5.1.1 NIEUWE WONING ZILKERDUINWEG 394

Principebesluit: 3 juli 2012

Adres: Zilkerduinweg 394, Vogelenzang

Beschrijving initiatief

Aan de Zilkerduinweg 394 te Vogelenzang is een tuinbouwbedrijf gelegen. Het bedrijf is verouderd en te klein om in de toekomst als volwaardig tuinbouwbedrijf te kunnen functioneren. De huidige locatie van het bedrijf biedt echter geen mogelijkheden voor schaalvergroting en modernisering, omdat het bedrijf wordt gerekend tot het zogeheten verspreid liggend glas, waarvan provincie en rijksoverheid een sanering

beogen. De eigenaar is daarom voornemens om de kassen en bedrijfsbebouwing te slopen onder toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling. De betreffende gronden zullen worden heringericht als bollengrond. In het kader van toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling heeft de initiatiefnemer verzocht om de bouw van één vrijstaande compensatiewoning met een footprint van circa 110 m².

Overwegingen principebesluit

Het vervangen van de kassen en bedrijfsbebouwing door een woning wordt op grond van de structuurvisie aangemerkt als een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Door de kassen en bedrijfsbebouwing te verwijderen, verdwijnt een grote hoeveelheid storende bebouwing en wordt het zicht vanaf de weg naar het achterliggende open bollengebied weer hersteld. Bovendien leidt het vervangen van de kassen en bedrijfsbebouwing door een woning tot een sterke afname van het bebouwd grondoppervlak. Het plan geeft uitvoering aan het provinciaal beleid om de sanering van kleinschalige kassencomplexen in landschappelijk waardevol gebied te bevorderen. De voorgestelde locatie leent zich goed voor het bouwen van een woning in particulier opdrachtgeverschap, één van de beleidsuitgangspunten uit de Woonvisie.

Om te waarborgen dat met de uitvoering van het plan ook daadwerkelijk het zicht op de achterliggende bollenvelden wordt hersteld, moet de nieuwe woning op minimaal 40 meter vanaf de woning aan de Zilkerduinweg 396 worden gesitueerd en moet de rij coniferen die nu voor de kassen staat worden gekapt. Op deze wijze ontstaat er een venster naar de bollenvelden en wordt de openheid van het landschap optimaal hersteld.

De provincies Noord-Holland en Zuid-Holland onderzoeken de mogelijkheden om een oost-west verbinding tussen de N205 en de N206 aan te leggen in het gebied tussen Bennebroek en Hillegom (de Duinpolderweg). Op dit moment zijn er 3 mogelijke tracés voor de Duinpolderweg in onderzoek. Het perceel bevindt zich buiten het zoekgebied voor deze drie tracés. De planontwikkeling bevindt zich bovendien nog in een dermate prematuur stadium, dat bij de uitvoering van dit plan nog geen rekening kan worden gehouden met de aanleg van de Duinpolderweg.

Sectorale aspecten

Verkeer en parkeren

De uitvoering van dit plan leidt tot een afname van de verkeersdruk. Door het slopen van de kassen zal er geen bedrijfsverkeer meer naar het perceel rijden. De bouw van een woning heeft geen effect op de verkeersafwikkeling, aangezien de Zilkerduinweg een doorgaande weg voor de regionale verkeersafwikkeling is. Er is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. Er hoeven daarom geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte te worden aangelegd of toegewezen.

Bodem

De verwachting is dat bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het project. Het is daarom niet nodig om in het kader van de planologische procedure een bodemonderzoek uit te voeren. In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning zal echter wel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Als het glastuinbouwbedrijf buiten werking wordt gesteld, moet binnen zes maanden na beëindiging een onderzoek naar de eindsituatie van de bodem worden uitgevoerd (artikel 2.11 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer). Mogelijk volgt uit dit onderzoek dat de bodem ter plaatse van de voormalige kassen vervuild is en moeten maatregelen worden genomen om het plan te kunnen uitvoeren.

Milieuzonering

Een woonfunctie is een milieugevoelige functie. Dit betekent dat woningen op voldoende afstand van geluidbelastende functies, zoals bedrijven, moeten worden gesitueerd, ter voorkoming van geluidsoverlast, geurhinder, luchtverontreiniging en/of externe veiligheidsrisico's. In handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) staat beschreven welke afstand er aangehouden moet worden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen).

Ten zuiden van de nieuw te bouwen woning bevindt zich een aannemersbedrijf (Zilkerduinweg 392A). Dit aannemersbedrijf wordt als een milieubelastende activiteit aangemerkt. De werkplaats heeft een vloeroppervlak van circa 800 m². Volgens de handreiking moet er een afstand van 30 meter tussen het aannemersbedrijf en de nieuw te bouwen woning aanwezig zijn i.v.m. geluidsbelasting.

De afstand tussen de werkplaats en de nieuw te bouwen woning is 40 meter. Dit betekent dat er voldoende afstand tussen de werkplaats en de nieuw te bouwen woning aanwezig is. Nader onderzoek naar de geluidsbelasting als gevolg van het aannemersbedrijf is niet nodig.

Geluidsbelasting

De geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai over de Zilkerduinweg vormt momenteel een belemmering voor de uitvoering van dit project. Ter plaatse geldt een maximaal toegestane snelheid van 80 km/uur. Geluidsberekeningen van de milieudienst IJmond tonen aan dat de geluidsbelasting op de gevel van de voorgestelde woning 61 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai op de gevel bedraagt 48 dB, de grenswaarde bedraagt 53 dB. Er dienen daarom maatregelen te worden genomen om de geluidsbelasting te verlagen.

Die maatregelen kunnen in dit geval zijn: het verlagen van de maximale snelheid of het toepassen van geluidsarm asfalt. De milieudienst IJmond heeft daarom een geluidsberekening gemaakt voor een maximale snelheid van 60 km/uur, met of zonder geluidsarm asfalt. Deze berekening toont aan dat de geluidsbelasting op de gevel 56 dB bedraagt bij toepassing van normaal asfalt en 53 dB bedraagt bij de toepassing van geluidsarm asfalt.

De provincie Noord-Holland heeft op 28 februari 2012 besloten om de maximale snelheid op dit deel van de Zilkerduinweg naar 60 km/uur te verlagen (dit besluit is in het bijlagenboek ontwikkelingen opgenomen). De provincie is voornemens om in 2013 groot onderhoud voor het betreffende wegvak van de Zilkerduinweg uit te voeren. Nadat het groot onderhoud is uitgevoerd, zal de nieuwe snelheidslimiet in werking treden.

De provincie gaat bij het vervangen van het wegdek geen geluidsarm asfalt toepassen. Hierdoor zal na het verlagen van de maximum snelheid de geluidsbelasting op de noord- en westgevel met 54 resp. 56 dB (A) nog steeds hoger zijn dan de maximale grenswaarde. De bouw van een woning op deze locatie is allen mogelijk indien de noord- en westgevel worden uitgevoerd als dove gevel.

Na het verlagen van de maximumsnelheid zal de geluidsbelasting op de zuidgevel 53 dB (A) bedragen. Om de bouw van een woning bij een geluidsbelasting van 53 dB(A) mogelijk te maken, moet een hogere grenswaarde worden vastgesteld. De gemeente heeft daarom op 4 juni 2013 besloten om een hogere grenswaarde voor de zuidgevel van de nieuwe woning aan de Zilkerduinweg 394 vast te stellen. Dit besluit is in het bijlagenboek met ontwikkelingen opgenomen.

De hogere grenswaarde wordt na het vaststellen van dit bestemmingsplan ingeschreven in het kadaster. Nadat de hogere grenswaarde is ingeschreven in het kadaster, de maximale snelheid is teruggebracht naar

60 km/uur en het bestemmingsplan in werking is getreden, kan er een omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van een woning aan de Zilkerduinweg 394.

Luchtkwaliteit

In de gehele gemeente Bloemendaal wordt ruimschoots aan de luchtkwaliteitsnormen voldaan. Het aantal verkeersbewegingen neemt als gevolg van dit plan af. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Externe veiligheid

In de buurt van dit plan bevinden zich geen inrichtingen, leidingen en transportroutes die een extern veiligheidsrisico met zich meebrengen. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Watertoets

De hoeveelheid verhard oppervlak neemt aanzienlijk af als gevolg van de sloop van de kassen en de bedrijfsbebouwing en het omzetten van de betreffende gronden naar bollengrond. Dit wordt aangetoond in de onderstaande tabel. Er hoeft daarom geen watercompensatie plaats te vinden.

Gebouw	Footprint huidige situatie	Footprint toekomstige situatie
Kassencomplex (slopen)	2.911 m ²	0 m ²
Rolkassen (slopen)	425 m ²	0 m ²
Schuur (slopen)	502 m ²	0 m ²
Koelcellen (slopen)	150 m ²	0 m ²
Bedrijfswoning (functiewijziging)	60 m ²	60 m ²
Bijgebouwen bedrijfswoning	95 m ²	95 m ²
Compensatiewoning (nieuwbouw)	0 m ²	110 m ²
Bijgebouwen comp. woning	0 m ²	55 m ²
Totaal	4.143 m²	320 m²

Archeologie

De bouwlocatie ligt in een gebied dat een hoge verwachtingswaarde kent m.b.t. de aanwezigheid van archeologische waarden. In het gemeentelijk archeologiebeleid is bepaald dat er een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, wanneer er een grondoppervlak van meer van 250 m² wordt geroerd. Omdat het bouwvlak van de voorgestelde woning circa 110 m² is, hoeft in het kader van de planologische procedure geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Flora en fauna

Het is niet nodig om in het kader van de planologische procedure een quick scan flora en fauna uit te voeren. De ecologische waarde van tuinbouwkassen is laag, deze zijn zonder problemen te slopen. Op het bouwperceel bevinden zich geen sloten en er worden geen bomen gekapt. De nieuwe woning komt op landbouwgrond te liggen, ook hiervan is de ecologische waarde erg laag. De kap van de rij coniferen dient buiten het broedseizoen (half maart tot half juli) plaats te vinden, omdat zangvogels vaak broeden in coniferen.

Natuurbescherming

De Natuurbeschermingswet vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project. De locatie is niet gelegen in een beschermd natuurgebied en maakt ook geen onderdeel uit van de Ecologische

Hoofdstructuur (EHS). Op circa 400 meter afstand bevindt zich het natuurgebied de Amsterdamse Waterleiding Duinen, dat de status van Natura2000 gebied heeft en is opgenomen in de EHS. Externe effecten op het duingebied zijn niet te verwachten. De sloop van de kassen heeft waarschijnlijk een positief effect op de natuur.

Bestaand bebouwd gebied

Het perceel is gelegen buiten bestaand bebouwd gebied. Dit betekent dat de provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie van toepassing is.

In artikel 16 van de provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie is bepaald dat het bestemmen van nieuwe woningen buiten het bestaand bebouwd gebied mogelijk is ter compensatie van storende bebouwing of functies als voorzien is in een ruimte-voor-ruimte-regeling. In dit geval wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 16 van de provinciale ruimtelijke verordening. Wel dient het bestemmen van een nieuwe woning in overeenstemming te zijn met de uitgangspunten uit de provinciale Leidraad Landschap & Cultuurhistorie (artikel 15 van de provinciale ruimtelijke verordening).

Voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft het college van B&W het plan voorbesproken met het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. De conclusie van dit overleg is dat het plan voldoen aan de door de provincie gestelde ruimtelijke kwaliteitseisen.

Het perceel is volgens de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie gelegen in het zogenaamde 'Strandwallen & vlakten landschap'. In dit geval betreft het de Strandvlakte. Wat betreft de openheid van het landschap valt het perceel in de categorie 'Open'.

Op het perceel is een bollenteeltbedrijf gevestigd. De bebouwing bevindt zich op het uiterste noordwestelijke gedeelte daarvan, direct aan de Zilkerduinweg. Op die locatie is een bouwvlak voor de nieuwe woning aangegeven. Het grootste deel van het agrarische gebied ligt ten oosten van de bebouwing en blijft onbebouwd.

Wijze van bestemmen

Omdat er nog geen aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de bouw van de compensatiewoning, heeft de gemeente ervoor gekozen om een flexibel bouwvlak op te nemen. Hierdoor heeft de initiatiefnemer enige flexibiliteit bij het uitwerken van het plan. Er is een bouwvlak van circa 250 m² bestemd. Binnen dit bouwvlak mag een hoofdgebouw met een footprint van 110 m² en een goot- en bouwhoogte van 7 resp. 10 meter worden gebouwd. Vanaf halverwege de zijgevel van dit hoofdgebouw mogen bijgebouwen worden gebouwd. De maximaal toegestane footprint voor bijgebouwen is 55 m². De voorzijde van het perceel is bestemd als Tuin. De afstand tussen het bouwvlak en de woning aan de Zilkerduinweg 396 bedraagt 40 meter, zodat er een open venster naar de achtergelegen bollengronden ontstaat. Het zicht vanaf de weg naar de achterliggende bollenvelden wordt planologisch beschermd, omdat deze gronden de bestemming Landschappelijk waarde – openheid krijgen.

Omdat er na de sloop van de kassen geen sprake meer zal zijn van een agrarisch bedrijfsperceel, krijgt de bestaande bedrijfswoning aan de Zilkerduinweg 394 in het nieuwe bestemmingsplan een Woonbestemming. Omdat er meer bijgebouwen aanwezig zijn dan is toegestaan bij een woning is deze maximale oppervlakte (95 m²) op de verbeelding aangegeven.

5.1.2 OPSLAG ZAND LOCATIE GROTE ZIJP

Principebesluit: 24 juli 2012

Adres: Locatie Grote Zijp, Zeeweg, Overveen

Beschrijving initiatief

Als gevolg van de beëindiging van grondwaterwinning in 2002 is het hele duingebied vernat. Om grondwateroverlast te voorkomen zijn destijds maatregelen getroffen, waaronder het ophogen van terreinen en het bemalen van het meertje De Bokkedoorns. Door het beëindigen van de manege kan de bemaling verminderd worden. Dit leidt tot hydrologisch herstel van 200 ha duingebied. Per duinvallei vindt maatwerk plaats voor herstel tot een kenmerkende duinvalleibegroeiing. Hiervoor is het project Natuurherstel Cluster Bokkedoorns/Spartelmeer uitgewerkt. Het gaat hierbij om ontgraving en afplaggen om 1 ha paraboolduin in verstuiving te brengen.

De provincie is voornemens om de grond die hierbij vrijkomt te gebruiken voor de aanleg van de natuurbrug over de Zeeweg (zie paragraaf 5.1.4). Het afplaggen van de duinvalleien en het aanleggen van de natuurbruggen loopt echter niet synchroon. PWN heeft op 10 juni 2011 een verzoek ingediend om de grond die bij deze ontgraving vrijkomt (90.000 m³ grond, later bijgesteld naar 79.000 m³) tijdelijk op te slaan op de locatie Grote Zijp aan de Zeeweg te Overveen. PWN wil deze grond tijdelijk opslaan om later te kunnen gebruiken bij de aanleg van het ecoduct over de Zeeweg. De aanleg van dit ecoduct is voorsnag gepland in 2017. De locatie Grote Zijp heeft een oppervlakte van circa 40.000 m². Naar verwachting zal de ophoging ongeveer 2 tot 3 meter hoog zijn.

Overwegingen principebesluit

De opslag van de grond is op zichzelf geen gewenste ruimtelijke ontwikkeling uit de Structuurvisie. De grond is na de opslag echter bedoeld voor de aanleg van het ecoduct over de Zeeweg. In de structuurvisie is hierover het volgende opgenomen:

Het beleid is gericht op het behouden van het natuurlijke karakter en het versterken van de groene beleving binnen de kust- en duinzone. Voor de beleving van het natuurgebied is het belangrijk dat het gebied een continue karakter heeft. Versnippering moet worden tegengegaan. Een doorlopend natuurgebied betekent onder meer aanleg van ecoducten.

Het voorliggende verzoek draagt indirect dus bij aan de doelstellingen in de Structuurvisie.

Bij het voorliggende verzoek is sprake van een bijzondere omstandigheid. Bij het project Natuurherstel Cluster Bokkedoorns/Spartelmeer komt grond vrij. Deze grond kan later weer gebruikt worden bij de aanleg van het ecoduct over de Zeeweg. Daarom is het wenselijk dat het voor die periode opgeslagen wordt. De locatie aan de Zeeweg komt daarvoor in aanmerking.

De opslag van de grond zal in eerste instantie niet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De grond zal op een later moment echter gebruikt worden voor het ecoduct over de Zeeweg, wat bijdraagt aan het aan elkaar verbinden van het natuurgebied.

Geconcludeerd wordt dat het op basis van de Nota Ruimtelijke Beoordeling wel mogelijk is medewerking te verlenen aan het verzoek, omdat het verzoek indirect bijdraagt aan de doelstellingen in de structuurvisie en er sprake is van een bijzondere omstandigheid.

Sectorale aspecten

Verkeer en parkeren

De opslag van duinzand heeft geen verkeersaantrekkende werking. Tevens zal er niet geparkeerd worden. De aspecten verkeer en parkeren vormen daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Bodem

Op de (tijdelijke) opslag van de grond op de locatie Grote Zijp ten zuiden van de Zeeweg is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Over deze grootschalige opslag is advies gevraagd aan de specialist bodemkwaliteit bij de Milieudienst IJmond.

De Milieudienst IJmond ziet vanuit het Besluit bodemkwaliteit geen belemmering voor de opslag. Het aspect bodemkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor uitvoering van het plan.

Geluidsbelasting

De opslag van duinzand is geen geluidsgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder en veroorzaakt geen geluidshinder. Het aspect geluidhinder vormt daarom geen belemmering voor uitvoering van het plan.

Luchtkwaliteit

In de gehele gemeente Bloemendaal wordt ruimschoots aan de normen voor de luchtkwaliteit voldaan. Er is geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Externe veiligheid

De opslag van duinzand is geen inrichting die een risico veroorzaakt voor derden en is evenmin een gevoelige bestemming waarvoor een risico zou kunnen ontstaan. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor uitvoering van het plan.

Watertoets

Er wordt geen verharding in het gebied aangebracht. Er hoeft daarom geen watercompensatie plaats te vinden. De Grote Zijp ligt buiten de beschermingszone van de primaire waterkering. Er is voor dit aspect geen Keurvergunning voor de opslag van duinzand nodig.

In de Grote Zijp komt een leiding uit die in 'extreem' natte omstandigheden het overtollige water uit het meertje bij de Bokkedoorns afvoert. Deze afvoer moet gegarandeerd blijven. Dit betekent dat de lozingsmond niet onder de opgebrachte grond mag verdwijnen, dat het water wel vrijelijk uit moet kunnen stromen en voldoende ruimte moet hebben om in de bodem te kunnen infiltreren. Als aan deze voorwaarden niet kan worden voldaan, dan moet PWN er voor zorgen dat het bemalingswater via een bestaand, door de provincie aangelegd tracé, naar het Vogelmeer wordt afgevoerd.

Archeologie

De locatie Grote Zijp bevindt zich in een gebied dat een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Het gebied is in het bestemmingsplan daarom aangeduid met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3. In artikel 29 is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het ophogen van gronden nodig is indien de bodem over een oppervlakte van meer dan 250 m² wordt opgehoogd.

Het gebied dat wordt opgehoogd heeft een oppervlak van 40.000 m². Dit betekent dat er alleen een omgevingsvergunning voor het opslaan van het duinzand kan worden verleend als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden

geschaad. Indien uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het opslaan van duinzand mogelijk kan leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal, kan het college van B&W voorwaarden verbinden aan het verlenen van de omgevingsvergunning, zoals het treffen van technische maatregelen om de archeologische resten te behouden of het doen van opgravingen.

Flora en Fauna

PWN heeft op 27 juli 2012 een quick scan flora en fauna uitgevoerd voor het project Natuurherstel Cluster Bokkedoorns/Spartelmeer. Deze quick scan is op 1 november 2012 aangevuld met een beschrijving van de effecten van de opslag van duinzand op de Grote Zijp.

Het tijdelijk depot bevindt zich op een locatie met lage actuele natuurwaarde. De Grote Zijp kenmerkt zich door een zeer ruige soortenarme begroeiing van qua planten algemene voedselminnende soorten zoals duinriet, duindoorn en riet. In de periode tussen aanleg van het tijdelijk depot en afgraven t.b.v. ecoduct Zeeweg kunnen zich hierop (met name op de humusrijke delen) nectarplanten zoals Slangenkruid, Kromhals, Teunisbloem en Toorts vestigen. Dit is positief voor de aanwezige insecten. Verder zullen zich hierop naar verwachting diverse akkeronkruiden vestigen. Dit kan een positief effect hebben op zaadetende (trek)vogels. De schrale delen zijn geschikt voor diverse warmte minnende insectensoorten zoals zandloopkevers en parelmoervlinders. Tijdens het verwijderen van het tijdelijk depot zal het onderliggende valleideel worden meegeplagd op dezelfde manier als de overige valleiden zodat ook op deze locatie een voedselarm vochtig duinmilieu ontstaat.

Geconcludeerd is dat er geen negatief effect, maar juist een positief effect van deze ingrepen is te verwachten op de populaties beschermde dieren en planten.

De werkzaamheden worden bovendien uitgevoerd om de natuurwaarden in het gebied duurzaam veilig te stellen (het herstellen van de duinvalleien en de aanleg van een ecoduct). Om die reden is dan ook geen vergunning op grond van de Flora en Faunawet noodzakelijk.

Natuurbescherming

De Grote Zijp is gelegen in het Nationaal Park Zuid-Kennemerland, dat is aangewezen als Natu-ra2000 gebied. PWN heeft vooroverleg gevoerd met de provincie over de vraag of voor het opslaan van het duinzand een vergunning op grond van de natuurbeschermingswet nodig is. De provincie heeft in het vooroverleg aangegeven dat in dit project sprake is van beheerwerkzaamheden, die per saldo een positief effect hebben op de natuurwaarden. Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden is daarom geen vergunning op grond van de natuurbeschermingswet nodig.

Wijze van bestemmen

De grote Zijp is bestemd als Natuur. In de bestemming Natuur geldt een aanlegvergunningstelsel. De locatie Grote Zijp wordt aangeduid met de aanduiding: 'opslag duinzand toegestaan'. In de regels wordt bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding binnen de bestemming Natuur geen aanlegvergunning is vereist voor de opslag van Duinzand, mits de ophoging ten hoogste 3 meter bedraagt. De aanduiding wordt gesitueerd ten zuiden van de hoge duinrug, zodat het zanddepot niet zichtbaar is vanaf de Zeeweg.

In het principebesluit zijn een aantal voorwaarden verbonden aan de uitvoering van het project. Deze voorwaarden zien onder meer toe op een ecologisch en landschappelijk verantwoorde uitvoering van het project. De voorwaarde dat het zanddepot niet zichtbaar is vanaf de Zeeweg wordt in het bestemmingsplan vertaald door de aanduiding achter de Duinrug ten zuiden van de Zeeweg te situeren. De overige voorwaarden uit het principebesluit zijn in een privaatrechtelijke overeenkomst met PWN vastgelegd.

5.1.3 VERPLAATSEN BOUWVLAKKEN BEKSLAAN NOORDZIJDE

Principebesluit: 20 augustus 2012

Adres: Bekslaan ter hoogte van nummers 11A en 13

Beschrijving initiatief

Aan de noordzijde van de Bekslaan ter hoogte van de Bekslaan 11a en 13 liggen drie onbebouwde bouwkvakels. De eigenaar van dit perceel wil het bouwvlak van twee van deze kvakels graag verplaatsen in verband met de geaccidenteerdheid van het terrein en de oriëntatie van de woningen in relatie tot de directe omgeving. Tevens wil de eigenaar beide kvakels graag ontsluiten via de Vogelenzangseweg (in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2003 is een ontsluiting naar de Bekslaan bestemd).

Overwegingen principebesluit

Het verzoek om de bouwkvakels te verplaatsen is beoordeeld aan de hand van de nota ruimtelijke beoordeling 2010. In de nota ruimtelijke beoordeling is bepaald dat de gemeente kan meewerken aan een verzoek indien er sprake is van een bijzondere omstandigheid.

Bij het bestemmen van de kvakels in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2003 lijkt onvoldoende rekening te zijn gehouden met de geaccidenteerdheid van het terrein en de landschappelijke inpassing. Er is dus sprake van een onevenredigheid van bestemmen. Een onevenredigheid van bestemmen wordt aangemerkt als een bijzondere omstandigheid. Het beleid biedt dus ruimte om mee te werken aan het verzoek om de bouwvlakken te verplaatsen.

De initiatiefnemer heeft twee voorstellen gedaan voor een alternatieve situering van de bouwvlakken. De gemeente heeft besloten mee te werken aan de situering zoals voorgesteld in model 1, om de volgende redenen:

- In model 1 grenzen de bouwvlakken niet direct aan de open strandvlakte ten noorden van de bosrand. Daardoor worden de woningen niet zichtbaar vanaf de strandvlakte en blijft het landschappelijk beeld van een bosrand aan de strandvlakte gehandhaafd.
- In model 1 hoeven minder waardevolle bomen te worden gekapt om de bouw van de woningen mogelijk te maken.

Sectorale aspecten

Verkeer en parkeren

Het verplaatsen van de ontsluiting van de Bekslaan naar de Vogelenzangseweg stuit niet op verkeerskundige bezwaren. De Vogelenzangseweg is ter plaatse recht en goed overzichtelijk. Het fietspad ligt aan de andere zijde van de weg, zodat er geen conflict tussen het uitrijdende verkeer en het fietspad ontstaat.

Het verplaatsen van de bouwvlakken leidt niet tot een toename van de verkeers- en parkeerdruk, het aantal te bouwen woningen blijft immers gelijk. Zowel bewoners als bezoekers kunnen op eigen terrein parkeren. De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het verplaatsen van de bouwvlakken.

Bodemkwaliteit

De bouwvlakken zijn thans gesitueerd in een bos. Het historisch gebruik van de percelen is onverdacht. De bouwpercelen zijn gelegen in de bodemkwaliteitszone 'Zandgebieden' van de in 2007 vastgestelde bodemkwaliteitskaart (BKK) voor Bloemendaal. Volgens de BKK mag voor onverdachte locaties in deze zone (indicatief) uitgegaan worden van een schone bodemkwaliteit, zowel voor de boven- als ondergrond.

Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt thans niet nodig geacht. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het verplaatsen van de bouwvlakken.

Als de plannen voor bebouwing in de toekomst uitgevoerd worden dient in het kader van de benodigde omgevingsvergunning wel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Geluidsbelasting

De bouwvlakken bevinden zich binnen de geluidszones van de Vogelenzangseweg en de Bekslaan, maar de geluidsbelasting Lden ter plaatse van de bouwvlakken is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 decibel. De bouwvlakken liggen verder buiten de geluidzone van de spoorlijn en de geluidcirkels van omliggende bedrijven. Het aspect geluidsbelasting vormt daarom geen belemmering voor het verplaatsen van de bouwvlakken.

Luchtkwaliteit

In de gehele gemeente Bloemendaal wordt ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan. Omdat het aantal woningen gelijk blijft, neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het verplaatsen van de bouwvlakken.

Externe veiligheid

In de buurt van dit perceel bevinden zich geen inrichtingen, leidingen en transportroutes die een extern veiligheidsrisico met zich meebrengen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het verplaatsen van de bouwvlakken.

Watertoets

De maximaal toegestane footprint van de bebouwing die op grond van het nieuwe bestemmingsplan mogelijk is, blijft gelijk aan de maximale footprint die op grond van het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Er hoeft daarom geen watercompensatie plaats te vinden.

Archeologie

Het perceel is gelegen in een gebied dat een hoge archeologische verwachtingswaarde kent. Het gebied is in het bestemmingsplan daarom aangeduid met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3. In artikel 29 is bepaald dat in dit gebied archeologisch onderzoek verplicht wanneer er een grondvlak van meer dan 250 m² wordt geroerd. De totale footprint van de twee te bouwen woningen bedraagt maximaal 300 m², dit is exclusief bijgebouwen. Dit betekent dat er alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen kan worden verleend als op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden geschaad.

Indien uit het archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden mogelijk worden geschaad, kan het college van B & W voorwaarden verbinden aan het verlenen van de omgevingsvergunning, zoals het treffen van technische maatregelen om de archeologische resten te behouden of het doen van opgravingen. Indien het niet mogelijk is om de archeologische waarden door het stellen van voorwaarden veilig te stellen, wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen geweigerd.

Cultuurhistorie

Er wordt geen bestaande bebouwing gesloopt. Er kan daarom geen strijd ontstaan met de monumentenwet. Omdat de gemeente geen beleid heeft ten aanzien van historische geografie, wordt dit aspect niet afgewogen in het kader van het bestemmingsplan.

Flora en Fauna

De bouw kavels en de ontsluitingsroute worden gesitueerd op een bosrijk perceel. Uit de door de initiatiefnemer uitgevoerde bomeninventarisatie blijkt dat er diverse bomen moeten worden gekapt om de bouw van deze woningen mogelijk te maken. De initiatiefnemer heeft daarom in het kader van de planologische procedure door adviesbureau Loo Plan een quick scan flora en fauna laten uitvoeren.

De conclusie van deze quick scan is dat de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten op deze locatie niet op voorhand is uit te sluiten. Bij concrete invulling van de bouwplannen op deze locatie dient daarom eerst nader onderzocht te worden of er beschermde soorten voorkomen en of de ontwikkelingen een negatief effect hebben op het voortbestaan van de soorten op de betreffende locatie. In dat laatste geval is een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk en dient het verlies aan leefgebied vermeden, dan wel gecompenseerd te worden.

Op basis van recente jurisprudentie valt te verwachten dat, bij correcte naleving van de procedures, de Flora- en faunawet de invulling van de bouwplannen niet in de weg zal staan. Dit houdt onder meer in dat er tijdig gericht onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten moet plaatsvinden en dat er bij aanwezigheid van beschermde soorten voldoende maatregelen getroffen dienen te worden om de populaties van deze soorten duurzaam te laten voortbestaan.

Omdat het perceel relatief groot is, zijn er voldoende mogelijkheden om eventuele beschermde plantensoorten te verplaatsen en hebben beschermde diersoorten voldoende uitwijkmogelijkheden, waardoor de (lokale) populatie niet wordt aangetast. De aanwezigheid van flora en fauna vormt daarom geen belemmering om de twee bouwvlakken te verplaatsen.

Natuurbeschermingswet

De strandwallen ten westen van de Vogelenzangseweg zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Deze EHS zone ligt op ruim 200 m afstand van het perceel. De Amsterdamse Waterleiding Duinen hebben tevens de status van Natura2000 gebied. Dit Natura2000 gebied ligt op ruim 700 m afstand van het perceel. Dit plan heeft geen negatieve effecten op deze EHS-zone en Natura2000-zone.

Bestaand bebouwd gebied

Het perceel is gelegen buiten het bestaand bebouwd gebied. Dit betekent dat de provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie van toepassing is.

In artikel 13 van de provinciale ruimtelijke verordening is bepaald dat bestemmingsplannen niet voorzien in de bouw van nieuwe woningen buiten het bestaand bebouwd gebied. In dit geval worden er echter geen nieuwe bouw mogelijkheden voor woningen toegevoegd, maar worden bestaande bouwrechten verplaatst. Wel dient het verplaatsen van de bouwvlakken in overeenstemming te zijn met de uitgangspunten uit de provinciale Leidraad Landschap & Cultuurhistorie (artikel 15 van de provinciale ruimtelijke verordening).

Voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft het college van B&W het plan voorbesproken met het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. De conclusie van dit overleg is dat het plan voldoet aan de door de provincie gestelde ruimtelijke kwaliteitseisen.

Verplaatsing van het bouwvlak voor de woning is in overeenstemming met de uitgangspunten uit de provinciale LL&C. Het perceel is gelegen in het zogenaamde 'Strandwallen & vlakten landschap'. In dit geval betreft het de 'Strandwal'. Wat betreft de openheid van het landschap valt het perceel in de categorie 'Matig', omdat het dicht bebost perceel betreft ('massa', geen ruimte).

De bouw van twee woningen heeft geen invloed op dit type landschap omdat de bouwvlakken zodanig zijn gekozen, dat zij daarin op haast natuurlijke wijze worden ingepast.

Ook geeft de provinciale Leidraad aan dat het gebied waarin de twee bouwkavels zijn gelegen aangeduid is als 'Belvédèregebied'. Belvédère staat voor een respectvolle omgang met het cultureel erfgoed bij nieuwe ontwikkelingen in de ruimte. Belvédèregebieden zijn gebieden die door hun bijzondere aardkundige en cultuurhistorische waarden van nationale betekenis zijn en vanuit dat perspectief extra inzet behoeven. Ook in deze gebieden is het leidend thema 'Behoud door Ontwikkeling'. Bij het ontwerp, de inpassing in het landschap en de beoordeling daarvan zal de aandacht dus met name op deze kwaliteiten moeten worden gefocust.

Wijze van bestemmen

De bouwvlakken worden bestemd conform model 1 van het principeverzoek. Omdat de bouwvlakken in een bosperceel zijn gesitueerd, wordt de zone waar bijgebouwen mogen komen beperkt ten opzichte van de mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan. Op die manier wil de gemeente de natuur- en landschappelijke waarden van het perceel zoveel mogelijk beschermen.

Aan de zuidzijde van beide bouwvlakken wordt een beperkte zone bestemd voor bijgebouwen. Rondom de bestemming Wonen (bouwvlak en bestemmingsvlak) wordt een strook van 5 meter bestemd als Tuin. De rest van het perceel krijgt de bestemming Natuur-1. Ter plaatse van de Natuur-1 bestemming geldt een aanlegvergunningstelsel. De woonfunctie is hier ondergeschikt aan de Natuur- en landschapswaarden.

5.1.4 VILLA LEYDUIN EN HET JUFFERSHUIS

Principebesluit: 2 oktober 2012

Adres: 2e Leyweg 1, 7 en 7A

Beschrijving initiatief

Landschap Noord-Holland, de eigenaar van de buitenplaats Leyduin, wil aan het Juffershuis en de villa Leyduin een publieke functie geven. Met deze functiewijziging wil de initiatiefnemer de recreatieve aantrekkingskracht van het Landgoed vergroten.

Landschap Noord-Holland wil in het Juffershuis (een dubbel woonhuis aan de 2e Leyweg 7/7A) een kleinschalige lichte horecavoorziening realiseren, inclusief enkele kamers voor een Bed & Breakfast. Een deel van het pand wordt omgezet naar horeca. De woonfunctie blijft gehandhaafd, maar mogelijk wordt één van de twee woningen onttrokken aan de voorraad. De begane grond van de villa wil de initiatiefnemer inrichten voor recepties, vergaderingen en andere zakelijke bijeenkomsten. De bovenliggende etages van de villa behouden eveneens een woonfunctie.

Overwegingen principebesluit

Omdat het een functiewijziging betreft, is het verzoek getoetst aan de Nota Landgoederen uit 1995. In deze nota is bepaald dat bijeenkomst- en horecafuncties op een landgoed zijn toegestaan als er voldoende parkeerplekken kunnen worden gerealiseerd. Omdat parkeervoorzieningen in het algemeen afbreuk doen aan het landschappelijk beeld rond het hoofdgebouw, dient deze functie zoveel mogelijk te worden beperkt. In het geval van landgoed Leyduin ligt er echter al een parkeerterrein voor 150 auto's op redelijk grote afstand van het hoofdgebouw. Deze parkeerplaats zal ook worden gebruikt voor de bezoekers van de horeca. Geconcludeerd wordt dat de voor de functiewijziging noodzakelijke parkeervoorziening geen afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten van het Landgoed.

Vanuit economisch en toeristisch-recreatief oogpunt is het toevoegen van een horecavoorziening een gewenste ontwikkeling. In de directe omgeving is geen vergelijkbare horecavoorziening aanwezig. Voor de recreant heeft een horecavoorziening een toegevoegde waarde.

Sectorale aspecten

Verkeer en parkeren

De realisatie van een bijeenkomstfunctie in de villa leidt tot een extra parkeerbehoefte van 17 plaatsen. De realisatie van een horecavoorziening in het Jufferhuis leidt tot een extra parkeerbehoefte van 16 plaatsen. De totale extra parkeerbehoefte is 33 parkeerplaatsen.

De villa en het Juffershuis zijn met de auto alleen te bereiken via de Manpadslaan. Aan het eind van de Manpadslaan is een parkeerterrein aanwezig met een capaciteit van circa 150 plaatsen. Dit parkeerterrein heeft een structurele overcapaciteit. De extra parkeerbehoefte is zonder problemen op te lossen op dit parkeerterrein. Het deel van de Manpadslaan ten westen van het parkeerterrein en de 2e Leyweg zijn alleen toegankelijk voor langzaam verkeer (alleen bewoners mogen hier met de auto rijden). Bij de entree van de moestuin worden fietsenrekken geplaatst voor de bezoekers van de horecavoorziening in het Juffershuis.

De toename van gemotoriseerd verkeer zal voor de Manpadslaan geen problemen opleveren zolang de capaciteit van het parkeerterrein gelijk blijft. Mogelijk heeft de toename van gemotoriseerd verkeer wel effect op de verkeersafwikkeling bij de spoorwegovergang en bij de kruising met de Leidsevaart. Deze zijn beiden gelegen in de gemeente Heemstede. De gemeente Heemstede is in de gelegenheid gesteld om op het ontwerpbestemmingsplan te reageren. De gemeente Heemstede heeft echter geen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Bodemkwaliteit

Voor de realisatie van het initiatief zijn alleen inpassende bouwactiviteiten nodig. De grond zal niet worden geroerd. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Geluidsbelasting

Een bijeenkomstfunctie en een horecavoorziening zijn geen geluidsgevoelige functie in de zin van de Wet geluidshinder. Er hoeft geen akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting voor geluidsgevoelige functies in de directe omgeving, omdat de verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen niet in betekende mate bijdraagt aan de hoeveelheid wegverkeerslawaai. Eventuele geluidshinder die wordt veroorzaakt door een horeca inrichting naar een naastgelegen woning wordt niet via het bestemmingsplan gereguleerd, maar in het activiteitenbesluit milieubeheer. Het aspect geluidshinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Luchtkwaliteit

In de gehele gemeente Bloemendaal wordt ruimschoots aan de normen voor de luchtkwaliteit voldaan. Er hoeft geen onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit te worden uitgevoerd, omdat de verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Externe veiligheid

Beide gebouwen liggen niet binnen de plaatsgebonden en groepsgebonden risicocontouren van inrichtingen, leidingen en transportroutes die een extern veiligheidsrisico met zich meebrengen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Watertoets

Er vinden alleen in pandige bouwactiviteiten plaats en er wordt geen extra oppervlakteverharding toegevoegd. Er hoeft daarom geen watercompensatie plaats te vinden.

Archeologie

Er vinden alleen in pandige bouwactiviteiten plaats. De grond zal niet worden geroerd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Cultuurhistorie

Het Landhuis en het Juffershuis zijn rijksmonumenten. Voor het verbouwen van de panden naar een horecagelegenheid/ bed- en breakfast en een bijeenkomstfunctie is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'wijzigen monument' nodig. In principe lenen beide panden zich goed voor de beoogde functie. Het verbouwen van het Juffershuis tot een horecagelegenheid met bed & breakfast is een passende herbestemming, mits de bouwkundige ingrepen rekening houden met karakteristieken, die vanuit het oogpunt van monumentenzorg te beschermen zijn, zoals het exterieur, de structuur van het gebouw en aanwezige cultuurhistorisch waardevolle details.

Het plan om het hoofdgebouw te verbouwen tot publieksfunctie met huurwoning kan een passende herbestemming zijn, omdat de ruimten die bedacht zijn voor een bijeenkomstfunctie al een onderscheidend karakter hebben.

Positief is ook dat het karakter van de infrastructuur in de parkaanleg niet ingrijpend wordt gewijzigd. Het wijzigen van de bestemming is daarom planologisch gezien aanvaardbaar voor wat betreft het aspect cultuurhistorie.

Of er daadwerkelijk een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het monument kan worden verleend, is afhankelijk van de bouwkundige ingrepen. Dit aspect wordt niet in het bestemmingsplan gereguleerd. Team Bouw- en Woningtoezicht adviseert om bij de uitwerking van de plannen een totaalvisie voor landgoed Leyduin op te stellen, waarin de verschillende ingrepen beschreven worden in relatie tot de historische, bestaande en gewenste toestand. In het kader van een aanvraag omgevingsvergunning brengt de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed een advies uit over de bouwkundige ingrepen aan het monument. Afhankelijk van de ingrepen kan een tuin- en/of bouwhistorisch onderzoek worden verlangd.

Flora en Fauna

Voor de realisatie van het initiatief zijn alleen in pandige bouwactiviteiten nodig. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Een ecologisch onderzoek is in het kader van de planologische procedure niet nodig.

Dat neemt niet weg dat de bepalingen uit de Flora en faunawet tijdens de verbouwing van beide panden ook van toepassing zijn. Indien blijkt dat er beschermde flora en fauna in de panden aanwezig is en deze flora en fauna wordt als gevolg van de bouwactiviteiten verstoord, kan in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning ook een flora en fauna onderzoek nodig zijn.

Natuurbeschermingswet

Beide panden zijn gelegen binnen een Natura2000 gebied en het perceel maakt onderdeel uit van de EHS. In de natuurbeschermingswet is bepaald dat negatieve effecten op beschermde flora en fauna, zoals broedvogels en specifieke (gevoelige) habitattypen moeten worden uitgesloten. Het plan leidt tot een

toename van verkeersbewegingen en een toename in de recreatiedruk. Deze effecten hebben mogelijk een negatieve invloed op de natuurwaarden.

De aanvrager heeft vooroverleg met de provincie gehad over de mogelijke effecten op de natuurwaarden. Het doel van dit overleg was om te bepalen of voor de wijziging van de bestemming een vergunning in het kader van de natuurbeschermingswet nodig is.

De provincie heeft aangegeven dat zij kan instemmen met de wijziging van de bestemming. Het betreft hier een kleinschalige ingreep in de bestaande bebouwing; de functiewijziging heeft geen effect op de aanwezig beschermde flora en fauna. Het is bovendien de verwachting dat de theeschenkerij in het Juffershuis voornamelijk huidige passanten als klanten zal trekken, omdat het pand op een knooppunt van fiets en wandelroutes ligt en alleen overdag open zal zijn. De toename van het aantal verkeersbewegingen is dus beperkt en zeker niet in die mate dat er negatieve effecten op de natuurwaarden zijn te verwachten. Voor het geplande terras wordt geen nieuwe verharding aangelegd, maar wordt de bestaande grint- en grasbodem gebruikt.

Woonruimte onttrekking

In het Juffershuis zijn twee woningen aanwezig. Een van de woningen wordt omgezet naar een horecavoorziening. Het omzetten van een woning naar een niet-woonfunctie wordt aangemerkt als een woningonttrekking en is daarom strijdig met de huisvestingsverordening. Het omzetten van een woning naar een niet-woonfunctie is alleen toegestaan, indien het college een woonruimte onttrekkingsvergunning verleent.

Het is niet op voorhand aan te geven of het verzoek om onttrekking voldoet aan de criteria uit de huisvestingsverordening. Maar indien het verzoek niet voldoet aan die criteria, heeft het college de mogelijkheid om de vergunning te verlenen onder de voorwaarde dat de aanvrager voor het verlies aan woonruimte een financiële compensatie betaald. Deze compensatie dient voor volkshuisvestelijke doeleinden te worden aangemerkt en wordt daarom in de reserve sociale woningbouw gestort.

Wijze van bestemmen

Het Juffershuis heeft nu de bestemming Wonen, met de aanduiding 'twee aaneen'. Binnen deze bestemming zijn maximaal twee woningen toegestaan. In het principebesluit is bepaald dat maximaal 200 m² woonoppervlak mag worden bestemd voor horeca in de categorie 1a.

Het Juffershuis heeft volgens opgaaf van de gemeentelijke basisadministratie gebouwen (BAG) een bruto vloeroppervlak van circa 500 m². Maximaal 40 % van het vloeroppervlak mag worden omgezet naar horeca. In het bestemmingsplan blijft de Woonbestemming gehandhaafd. Op de plankaart wordt een aanduiding opgenomen dat binnen de bestemming Wonen 'horeca categorie 1a tot maximaal 200 m²' is toegestaan.

De villa heeft nu de bestemming Doeleinden voor Natuur, Landschap en Landgoederen, met de subbestemming 'hoofdgebouw bij een landgoed'. Binnen deze bestemming en aanduiding zijn ten hoogste drie woningen toegestaan. In overleg met landschap Noord-Holland is afgesproken dat maximaal 300 m² vloeroppervlak wordt bestemd voor een bijeenkomstfunctie.

Het bruto vloeroppervlak is volgens opgaaf van de gemeentelijke basisadministratie gebouwen (BAG) ruim 1.000 m². Maximaal 30 % van het vloeroppervlak mag worden omgezet naar een bijeenkomstfunctie. In het bestemmingsplan blijft de Woonbestemming gehandhaafd. De villa krijgt op de

verbeelding de aanduiding 'congrescentrum tot max. 300 m² toegestaan'. Binnen de aanduiding 'congrescentrum' is ondersteunende horeca toegestaan.

De parkeerplaats heeft nu de bestemming Verkeer. De parkeerplaats is op dit moment onverhard. Omdat voor de Verkeersbestemming geen aanlegvergunningenstelsel geldt, is er geen vergunning nodig om de parkeerplaats te verharderen. Het bestraten of asfalteren van de parkeerplaats zou betekenen dat de hoeveelheid verhard oppervlak met circa 2.500 m² toeneemt, waardoor watercompensatie nodig is. Ook zou het verharderen van de parkeerplaats de landschapswaarden aantasten. De gemeente heeft er daarom voor gekozen om de parkeerplaats de bestemming Agrarisch – Natuur en landschapswaarden te geven, met de aanduiding 'parkeerterrein'. Hierdoor is een parkeerterrein toegestaan, maar is voor het verharderen van het terrein een aanlegvergunning nodig. In het kader van een eventuele vergunningaanvraag kan worden beoordeeld of het verharderen van het parkeerterrein al dan niet tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden leidt.

5.1.5 NATUURBRUG OVER DE ZEEWEG

Principebesluit: 16 oktober 2012

Adres: Zeeweg tussen 't Wed en de Eerebegraafplaats, Overveen

Beschrijving initiatief

Ecologische verbindingen zijn stroken natuur die natuurgebieden met elkaar verbinden. Langs ecologische verbindingen kunnen planten en dieren zich van het ene naar het andere gebied verplaatsen.

Faunapassages, zoals padden- en dassentunneltjes, leveren hier ook een belangrijke bijdrage aan. De verbindingen waar de provincie aan wil werken zijn opgenomen op de kaart van de Ecologische Hoofdstructuur. De natuurbrug over de Zeeweg zorgt ervoor dat een dergelijke verbinding tot stand komt. Ook in het natuurbeheerplan van de provincie Noord-Holland is deze verbinding opgenomen. Naar verwachting stellen Gedeputeerde Staten het definitieve Natuurbeheerplan 2014 vast in september 2014. In het Natuurbeheerplan staat waar, welke soort natuur, agrarische natuur of landschap aanwezig is of ontwikkeld kan worden. Het Natuurbeheerplan bevat de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur(EHS) en ecologische verbindingzones. Ook staat in het Natuurbeheerplan hoe de in Noord-Holland aanwezige natuur, agrarische natuur of landschap beheerd moet worden.

De provincie Noord-Holland heeft d.d. 16 juli 2012 een principeverzoek ingediend voor de bouw van een natuurbrug over de Zeeweg. Dwars door het Nationaal Park Zuid-Kennemerland loopt de Z-barrière. Die wordt zo genoemd vanwege de vorm. De barrière bestaat uit de Zandvoortselaan, het spoor Haarlem-Zandvoort en de Zeeweg. Als deze barrière opgeheven wordt ontstaat een aaneengesloten natuurgebied van IJmuiden tot aan Langevelderslag. Dat is gunstig voor de flora en fauna en de begroeiing in het natuurgebied. De bouw van de natuurbrug over de Zandvoortselaan zal dit jaar nog starten. Voor de natuurbrug over het spoor is een plan opgesteld. Beide natuurbruggen zijn op het grondgebied van de gemeente Zandvoort gepland.

De natuurbrug over de Zeeweg is gesitueerd in de gemeente Bloemendaal en is voorzien op een duinrug tussen 't Wed en de Eerebegraafplaats. De natuurbrug zal 40 meter breed worden en circa 6 tot 7 meter hoog.

Overwegingen principebesluit

Er zijn vijf locaties onderzocht op geschiktheid als locatie voor een natuurbrug en op landschappelijke inpassing. Geconcludeerd is dat de locatie tussen de Eerebegraafplaats en 't Wed het meest geschikt is. Deze locatie ligt op dezelfde afstand van zee als de geplande natuurbruggen over de Zandvoortselaan en

de spoorlijn Overveen-Zandvoort en heeft daardoor overeenkomsten in habitattypen. Verder is op deze locatie geen verstoring, zowel aan de noord- als de zuidzijde is een stiltezone zonder recreatie of andere activiteiten. De locatie is de breedste duinrug, wat gunstig is voor migratie van dieren. De hellingen zijn steil, waardoor er relatief weinig grond nodig is.

De breedte van de natuurbrug bedraagt 40 meter, zonder ruiter- en fietspad. Onderzocht wordt nog of eventueel een ruiterpad toegevoegd kan worden. In dat geval kan de natuurbrug ten hoogste 5 meter breder worden. De doorrijhoogte bedraagt 5.50 meter. Daarboven komt een constructie en een grondlaag. De totale hoogte zal naar verwachting tussen 6.00 en 7.00 meter bedragen. Op de natuurbrug zullen ook hekken worden geplaatst.

In de structuurvisie Bloemendaal is bepaald dat versnippering in de kust- en duinzone moet worden tegengegaan. Dit kan onder meer bereikt worden door de aanleg van ecoducten. De natuurbrug, die is gelegen in de kust- en duinzone, geeft uitvoering aan de uitgangspunten van de structuurvisie, omdat ontsnippering van het landschap plaatsvindt en daarmee wordt bijgedragen aan de toekomstwaarde van het natuurgebied en dus ook aan de ruimtelijke kwaliteit.

Sectorale aspecten

Het plan voor de natuurbrug zal op diverse punten nog verder uitgewerkt en onderzocht worden. Dat betekent dat nog niet op alle sectorale aspecten kan worden ingegaan. In een later stadium zullen diverse onderzoeken plaatsvinden. Bij de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning zullen deze aspecten getoetst worden.

Verkeer en parkeren

De Zeeweg is een provinciale weg. Ter plaatse van de natuurbrug zal het wegprofiel worden aangepast. De provincie Noord-Holland zal het wegprofiel nader uitwerken. De aanpassing van het wegprofiel vormt geen belemmering van de uitvoering van het plan, omdat de bestemming Verkeer op deze locatie voldoende breed is om het wegprofiel aan te passen.

De aanleg van een natuurbrug leidt niet tot extra verkeersdruk, omdat de natuurbrug niet wordt voorzien van een fietspad of een autoweg. Tevens zal er niet geparkeerd worden. De aspecten verkeer en parkeren vormen daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Bodemkwaliteit

Op grond van de bodemkwaliteitskaart van het beheersgebied van PWN mag worden aangenomen dat de bodem ter plaatse van de natuurbrug niet verontreinigd is. De benodigde grond voor de aanleg van de natuurbrug is afkomstig uit het beheersgebied van PWN en zal voldoen aan de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde 2000 van schone grond.

Geluidsbelasting

Een natuurbrug is geen geluidsgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder en veroorzaakt geen geluidshinder. Het aspect geluidhinder vormt daarom geen belemmering voor uitvoering van het plan.

Luchtkwaliteit

In de gehele gemeente Bloemendaal wordt ruimschoots aan de normen voor de luchtkwaliteit voldaan. De aanleg van de natuurbrug leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Externe veiligheid

Een natuurbrug is geen inrichting die een risico veroorzaakt voor derden en is evenmin een gevoelige bestemming waarvoor een risico zou kunnen ontstaan. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor uitvoering van het plan.

Watertoets

De aanleg van de natuurbrug leidt tot een netto toename van verharding van meer dan 500 m². Omdat er meer dan voldoende infiltratiemogelijkheden in het duingebied zijn, is het niet nodig om de toename van verharding te compenseren.

Archeologie

De natuurbrug wordt aangelegd in een gebied dat een middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Het gebied is in het bestemmingsplan daarom aangeduid met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5. In artikel 31 is bepaald dat in dit gebied archeologisch onderzoek verplicht wanneer er een grondvlak van meer dan 500 m² wordt geroerd. Tevens is in artikel 31 bepaald dat omgevingsvergunning voor het ophogen van gronden nodig is indien de bodem over een oppervlakte van meer dan 500 m² wordt opgehoogd.

De oppervlakte van de natuurbrug, inclusief aan te leggen hellingen bedraagt meer dan 500 m². Dit betekent dat er alleen een omgevingsvergunning voor de aanleg van de natuurbrug kan worden verleend als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Indien uit het archeologisch onderzoek blijkt de aanleg van de natuurbrug kan leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal, kan het college van B&W voorwaarden verbinden aan het verlenen van de omgevingsvergunning, zoals het treffen van technische maatregelen om de archeologische resten te behouden of het doen van opgravingen.

Flora en Fauna en natuurbescherming

Het nationaal park Zuid-Kennemerland heeft de status van Natura2000 gebied en maakt onderdeel uit van de Ecologische hoofdstructuur. Door de bouw van een natuurbrug wordt het gebied minder versnipperd en dat is gunstig voor de flora en fauna. Geïsoleerde populaties van dieren en planten kunnen door de natuurbrug verbonden worden, waardoor deze steviger worden en minder kans lopen om uit te sterven.

Een grotere populatie in een groter leefgebied is minder vatbaar voor lokale bedreigingen, heeft meer uitwijkmogelijkheden als een deel van het leefgebied ongeschikt wordt en heeft meer genetische variatie, waardoor ze makkelijker ziektes overleeft. Hiermee wordt dus een bijdrage geleverd aan het behoud van de biodiversiteit van het Natura-2000 gebied.

Daarnaast is een groter leefgebied voor de dieren gunstig voor de begroeiing. Het duingebied is van oorsprong voedselarm. Door stikstofdeposito zijn er meer voedingsstoffen in de bodem, waardoor planten makkelijker kunnen groeien. De oorspronkelijke begroeiing en een aantal diersoorten komen hierdoor in de verdrukking. Doordat de dieren een groter leefgebied krijgen kunnen zij de duinen beter open houden, waardoor de 'oorspronkelijke' begroeiing en diersoorten terug kunnen komen.

De verwachting is dat de aanleg van de natuurbrug een positieve invloed heeft op de flora en fauna en de natuurwaarden in het Natura2000gebied. Indien nodig worden de effecten van de aanleg van de natuurbrug in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning nader onderzocht en worden er maatregelen genomen om de flora en fauna te beschermen tijdens de bouw van de natuurbrug.

Wijze van bestemmen

Op grond van het huidige bestemmingsplan Landelijk Gebied is het mogelijk in het Nationaal Park Zuid-Kennemerland een ecoduct te bouwen. Er is echter niet bepaald waar dat ecoduct mag worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van het ecoduct bedraagt 6 meter.

In het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt op de verbeelding een aanduiding opgenomen voor de bouw van de natuurbrug ten plaatse van de voorgestelde locatie. In de regels wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van deze aanduiding een natuurbrug met een breedte van ten hoogste 45 meter en een hoogte van ten hoogste 7 meter te realiseren.

Er is gekozen voor een binnenplanse afwijking, omdat de landschappelijk inpassing van de natuurbrug als een vereiste wordt gezien. De aanleg van de natuurbrug mag de landschappelijke beleving ter plaatse niet aantasten. Het verzoek om afwijking wordt beoordeeld door een ter zake deskundige.

5.1.6 TERUGBESTEMMEN BOUWVLAKKEN BEKSLAAN ZUIDZIJDE

Beschrijving initiatief

De gemeente Bloemendaal heeft per abuis het bouwvlak voor een woning op het kadastrale perceel BMD G 671 in het bestemmingsplan Vogelenzang 2010 laten vervallen ten behoeve van een Natuurbestemming. In overleg met de eigenaar van het perceel stelt het college voor om deze bouwrechten in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid weer terug te brengen in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Overwegingen voorstel

Het beleid van de gemeente is dat de bouwrechten voor onbebouwde woonpercelen uit de oude bestemmingsplannen in de nieuwe bestemmingsplannen worden opgenomen conform de richtlijnen voor het bestemmen van woningen uit de Nota bijgebouwenregeling.

Het bouwvlak voor de woning op het kadastrale perceel BMD G 671 heeft in het bestemmingsplan Vogelenzang 2010 echter per abuis een Natuurbestemming gekregen, waardoor de bouwrechten uit het oude bestemmingsplan zijn vervallen. De eigenaar van het perceel heeft de gemeente hier op geattendeerd.

De gemeente is voornemens om deze omissie in het bestemmingsplan Landelijk Gebied te repareren. In plaats van één grote woning, wordt op deze locatie de bouw van twee kleinere woningen mogelijk gemaakt. De overwegingen die aan deze keuze ten grondslag liggen, worden hierna toegelicht.

In het voormalige bestemmingsplan Vogelenzang Oost uit 1976 was op het kadastrale perceel BMD G 671 een bouwvlak van 20 bij 20 meter bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning. De goot-respectievelijk bouwhoogte was gemaximeerd op 6,5 respectievelijk 12 meter. Er mocht in totaal 65 m² aan bijgebouwen worden gebouwd.

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Vogelenzang Oost was het gebruikelijk om ruime bouwvlakken voor villa's te bestemmen. De footprint van de hoofdgebouwen van de meeste omliggende villa's is circa 200 m², maar de betreffende bouwvlakken waren in het bestemmingsplan Vogelenzang Oost circa 400 m² groot.

In het nieuwe bestemmingsplan Vogelenzang 2010 zijn de bestaande woningen conserverend bestemd. Het bouwvlak is min of meer strak om de bestaande woningen aan de Bekslaan getrokken. Het

uitgangspunt bij het opnieuw bestemmen van de kavel is dat het terug te bestemmen bouwvlak in overeenstemming moet zijn met de bouwmassa van de woningen die in het bestemmingsplan Vogelenzang Oost vergelijkbare bouwmogelijkheden hadden.

Team Ruimtelijke Ordening heeft in samenspraak met team Groenvoorzieningen onderzocht of een villa met een bouwvlak van circa 200 m² en een bouwmassa van twee lagen plus een kap op deze kavel goed is in te passen. De conclusie is dat de kavel zich niet goed leent voor de bouw van een dergelijke bouwmassa. De locatie heeft hoge natuur- en landschapswaarden en er staan veel bomen. Een dergelijke bouwmassa zou goed passen als je op deze locatie een klassieke villa bouwt. Een klassieke villa kenmerkt zich meestal door de aanwezigheid van een open tuin, zodat de bouwmassa stedenbouwkundig goed tot z'n recht komt en er een zichtrelatie met de straat ontstaat. Het creëren van een open tuin zou op deze plek echter een te grote aantasting van de natuur- en landschapswaarden betekenen.

Omdat de aanwezigheid van een groot aantal bomen beperkingen oplegt aan de bebouwingsmogelijkheden, leent de locatie zich beter voor de bouw van een zogenaamde boswoning. Boswoningen hebben een bescheiden footprint en voegen zich naar de natuur- en landschapswaarden van het kavel. Omdat de bouwmassa kleiner is en er geen open tuin hoeft te worden bestemd, blijft de kap van bomen beperkt en blijven de natuur- en landschapswaarden beter beschermd. Daarnaast is hier sprake van 2e lijnsbebouwing, waardoor er geen zichtrelatie met de weg is. Een meer ingetogen bouwmassa past op deze locatie beter dan een grote bouwmassa die een zichtrelatie met de weg heeft.

Ter compensatie van het feit dat de bouwmassa van een boswoning beperkt is, heeft de gemeente ervoor gekozen om de bouw van twee woningen mogelijk te maken. De woningen krijgen een footprint van maximaal 100 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10 meter. De totale footprint blijft daarom gelijk aan de footprint van de bebouwing op omliggende kavels.

Sectorale aspecten

Verkeer en parkeren

De kavel is gelegen aan een informele, deels onverharde weg die enkele tweedelijs woningen op de Bekslaan en de Vogelenzangseweg ontsluit. De Bekslaan en Vogelenzangseweg hebben beiden een gebiedsontsluitingsfunctie. De bouw van twee woningen draagt niet in betekenende mate bij aan de toename van verkeersdruk op de Vogelenzangseweg en de Bekslaan. Zowel bewoners als bezoekers kunnen op eigen terrein parkeren.

Bodem

De kavel is gesitueerd in een bos. Het historisch gebruik van de percelen is onverdacht. De bouwpercelen zijn gelegen in de bodemkwaliteitszone 'W1' van de in 2007 vastgestelde bodemkwaliteitskaart (BKK) voor Bloemendaal. Volgens de BKK mag voor onverdachte locaties in deze zone (indicatief) uitgegaan worden van een schone ondergrond (bodem vanaf 1 meter minus maaiveld), maar is de bovengrond van de percelen mogelijk licht verontreinigd met enkele metalen en PAK. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt thans niet nodig geacht. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming naar Wonen.

Als de plannen voor bebouwing in de toekomst uitgevoerd worden, dient in het kader van de benodigde omgevingsvergunning wel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Geluidsbelasting

Rond wegen, spoorlijnen en industriegebieden liggen zogenaamde geluidszones. Indien een bouwplan zich binnen zo'n geluidszone bevindt, dient de geluidsbelasting op de gevels van een woning in het kader van de planologische procedure te worden onderzocht.

De kavel bevindt zich buiten de geluidszones van de spoorlijn en van omliggende bedrijfsperven, maar binnen de geluidszones van de Vogelenzangseweg en de Bekslaan. De milieudienst IJmond heeft daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op dit kavel (bijgevoegd).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van het wegverkeer op de Bekslaan en de Vogelenzangseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens binnen het wijzigingsgebied overschrijdt. Op de grens van het wijzigingsgebied bedraagt de geluidsbelasting van het wegverkeer op de Vogelenzangseweg 47 dB. De geluidsbelasting van het wegverkeer op de Bekslaan bedraagt op de grens van het wijzigingsgebied 42 dB. De geluidsbelasting ter plaatse vormt daarom geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming naar Wonen.

Luchtkwaliteit

In de gehele gemeente Bloemendaal wordt ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet in betekende mate toe. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming naar Wonen.

Externe veiligheid

In de buurt van dit perceel bevinden zich geen inrichtingen, leidingen en transportroutes die een extern veiligheidsrisico met zich meebrengen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming naar Wonen.

Watertoets

De totale footprint van twee te bouwen woningen bedraagt maximaal 300 m² (dit is inclusief bijgebouwen). Dit blijft onder de norm van Rijnland (500 m²). Er hoeft daarom geen watercompensatie plaats te vinden.

Archeologie

Het perceel is gelegen in een gebied dat een hoge archeologische verwachtingswaarde kent. Het gebied is in het bestemmingsplan daarom aangeduid met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3.

In artikel 29 is bepaald dat in dit gebied archeologisch onderzoek verplicht is voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² én dieper dan 30 cm. De footprint van de te bouwen woningen bedraagt maximaal 150 m² per woning, dit is inclusief bijgebouwen. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd om de bouw van twee woningen op deze locatie mogelijk te maken.

Cultuurhistorie

Er wordt geen bestaande bebouwing gesloopt. Er kan daarom geen strijd ontstaan met de monumentenwet. Omdat de gemeente geen beleid heeft ten aanzien van historische geografie, wordt dit aspect niet afgewogen in het kader van het bestemmingsplan.

Bomen

Het kavel is gesitueerd in een bos. Om de bouw van twee woningen op deze locatie mogelijk te maken, moeten er diverse bomen worden gekapt. De initiatiefnemer heeft daarom in het kader van de

planologische procedure een bomeninventarisatie laten uitvoeren door Hoogendoorn boomadvies (bijgevoegd).

Uit deze bomeninventarisatie blijkt dat op het perceel 13 behoudenswaardige bomen (voornamelijk beuken) aanwezig zijn en 23 waardevolle linden die vermoedelijk onderdeel uitmaken van een oude laan en daarom ook behoudenswaardig zijn. Rekening houdend met een acceptabele afstand van de bebouwing tot de stammen van deze bomen (5 meter voor de linden, 8 tot 10 meter voor de beuken) kunnen de twee vrijstaande woningen zodanig op het perceel worden gepositioneerd dat er geen waardevolle bomen hoeven te worden gekapt. Dit laat onverlet dat bij eventuele kap van vergunningsplichtige niet-behoudenswaardige bomen een herplantplicht bestaat.

Flora en Fauna

Het kavel is gesitueerd in een bos. Om de bouw van twee woningen op deze locatie mogelijk te maken, moeten er diverse bomen worden gekapt. De initiatiefnemer heeft daarom in het kader van de planologische procedure een quick scan flora en fauna laten uitvoeren door adviesbureau Van der Goes en Groot.

De conclusie van deze quick scan is dat het perceel gezien de ligging en de aanwezige biotoop in potentie geschikt is voor planten, amfibieën, vogels, weekdieren en zoogdieren die op grond van de flora en faunawet worden beschermd. Op het perceel komen mogelijk de volgende beschermde planten en dieren voor:

- In het plangebied zullen alleen licht beschermde amfibieën en weekdieren voorkomen. De aanwezigheid van licht beschermde flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van de twee woningen.
- In het plangebied komen broedvogels voor. Werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, moeten buiten het broedseizoen (maart – juli) worden uitgevoerd.
- Er kunnen jaarrond beschermde verblijfsplaatsen van roofvogels en de ransuil in het plangebied voorkomen.
- Er kunnen ook beschermde zoogdieren, zoals boommarters en eekhoorns voorkomen.
- Tevens kunnen in het plangebied boombewonende vleermuissoorten voorkomen.
- Tenslotte komt in het plangebied veel Daslook voor.

Om uitsluitsel te krijgen over de aanwezigheid van de ransuil, roofvogels, boommarters, eekhoorns en vleermuizen, wordt een vervolginventarisatie aanbevolen. Indien uit dit onderzoek blijkt dat voor de bouw van twee woningen bomen moeten worden gekapt, waarin roofvogels en/of de ransuil broeden en/of boommarters, eekhoorn en vleermuizen leven, dient een ontheffing ex artikel 75 van de Flora en faunawet te worden aangevraagd. Ook dient ontheffing te worden aangevraagd voor daslook. Voor wat betreft de vleermuizen en daslook dienen bij deze ontheffingsaanvraag passende mitigerende en compenserende maatregelen te worden beschreven. Indien de initiatiefnemer in bezit is van een door de minister van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode hoeft bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing ex artikel 75 te worden aangevraagd voor tabel-2 soorten (o.a. daslook en eekhoorn).

Natuurbeschermingswet

De strandwallen ten westen van de Vogelenzangseweg zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Deze EHS zone ligt op 80 m afstand van het perceel. De gronden van Landgoed Vogelenzang ten westen van de Tweede Doodweg hebben de status van Natura2000 gebied. Dit Natura2000 gebied ligt op ruim 500 m afstand van het perceel. Dit plan heeft geen negatieve effecten op deze EHS-zone en Natura2000-zone.

Bestaand bebouwd gebied

Het perceel is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied. Er is geen toestemming van de provincie nodig om de bouw van twee woningen op deze locatie mogelijk te maken.

Recht van overpad

Het perceel is niet aan een openbare weg gelegen. Het perceel is vanaf de Bekslaan alleen te bereiken via een deels onverharde weg die over het kadastrale perceel BMD G 658 loopt. Uit kadastraal onderzoek (bijgevoegd) blijkt dat er een recht van overpad is gevestigd op het perceel BMD G 658. Perceel BMD G 671 is één van de heersende erven voor wat betreft dit recht van overpad. Dit betekent dat de eigenaar van perceel BMD G 671 het recht heeft om gebruik te maken van de ontsluitingsweg naar de Bekslaan.

Wijze van bestemmen

De initiatiefnemer heeft nog geen schetsontwerp voor het perceel gemaakt. Er is daarom nog niet bepaald waar de twee woningen op het kavel gesitueerd worden. Omdat situeren van de woningen mede afhankelijk is van de aanwezigheid van waardevolle bomen, heeft de gemeente ervoor gekozen om de bestemming Natuur te handhaven en een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van twee vrijstaande woningen op te nemen. Op deze wijze kan op een later moment worden vastgelegd waar de woningen precies gesitueerd kunnen worden.

Voor de wijziging van de bestemming gelden de volgende randvoorwaarden

- De maximale footprint per woning bedraagt 100 m²
- De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 6 respectievelijk 10 meter.
- Het oppervlak van de bestemming Wonen buiten bouwvlak mag niet groter zijn dan het maximale oppervlak aan bijgebouwen dat op grond van de bijgebouwenregeling mag worden gebouwd.
- Rondom de bestemming Wonen mag een strook van ten hoogste 2,5 meter worden bestemd als Tuin.
- De bestemmingsvlakken Wonen dienen ten minste 15 meter uit de perceelsgrens te worden gesitueerd.

In de wijzigingsbevoegdheid is verder bepaald dat er op eigen terrein dient te worden geparkeerd en de bestemming alleen mag worden gewijzigd als is aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke randvoorwaarden op het gebied van milieuhygiënische regelgeving, bodemkwaliteit, externe veiligheid, natuurwetgeving, wateraspecten, cultuurhistorie en archeologie.

5.2 PREMATURE ONTWIKKELINGEN

In de periode voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan zijn aan de gemeente een aantal projecten gepresenteerd en zijn een aantal principeverzoeken ingediend die mogelijk in de planperiode van dit bestemmingsplan (2013–2023) worden gerealiseerd. Ook heeft de gemeente in de structuurvisie Bloemendaal een aantal ontwikkelingen en projecten benoemd die in deze periode tot ontwikkeling kunnen worden gebracht.

Het beleid is dat eigenaren aanspraak kunnen blijven maken op hun oude bouw- en gebruiksrechten als zij voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan een principeverzoek indienen. De onderstaande principeverzoeken en ontwikkelingen zijn echter nog te prematuur om in een bestemmingsplan op te nemen. Vandaar dat op de betreffende percelen de bestaande functies en bebouwing zijn bestemd.

Bij de premature ontwikkelingen maakt de gemeente onderscheid tussen gebiedsontwikkelingen en bouwplannen. Gebiedsontwikkelingen betreffen projecten die in de structuurvisie zijn benoemd en

waarbij diverse gebouwen en/of percelen in onderlinge samenhang worden ontwikkeld. Bouwplannen betreffen projecten waarbij er slechts één gebouw of enkele gebouwen op een perceel worden ontwikkeld.

In de paragraaf 'overige ontwikkelingen' zijn initiatieven beschreven waarbij geen bouwactiviteiten plaatsvinden, maar waarvoor wel een afwijking van het bestemmingsplan nodig is. Ook percelen waar de aanwezige bebouwing en/of functies is wegbestemd, zijn in deze paragraaf beschreven.

5.2.1 GEBIEDSONTWIKKELINGEN

Brouwerskolkgebied/ PWN terrein

In de structuurvisie zijn het Brouwerskolkgebied en het PWN-terrein aangewezen als zoekgebied voor woningbouw binnen de landgoederenzone. Uitgangspunt is een groen en kwalitatief hoogwaardig plan, waarin met respect voor omgeving en de aanwezige monumenten een passende invulling met voornamelijk woningen wordt gevonden. De huidige bebouwingsmogelijkheden mogen in het te ontwikkelen plan niet verder toenemen².

Voor een deel van het gebied worden inmiddels plannen ontwikkeld. De eigenaar van het PWN terrein heeft op 8 april 2011 een principeverzoek ingediend om dit deel van het zoekgebied te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie. Een aantal bestaande gebouwen wordt herontwikkeld tot woningbouw en daarnaast vindt er ook nieuwbouw plaats.

In het principeverzoek is onderzocht op welke wijze een programma van 45 tot 60 zorgappartementen, 50 tot 75 appartementen en circa tien vrijstaande woningen kan worden ingepast.

Het plan voor het PWN-terrein betreft een complexe herontwikkelingsopgave. Omdat de plannen zich in een prematuur stadium bevinden, worden deze nog niet opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied. Omdat de huidige bebouwingsmogelijkheden niet mogen toenemen, heeft de gemeente de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied voor het PWN terrein gehandhaafd. Wanneer de gemeente instemt met de plannen en de ontwikkelkaders voldoende concreet zijn, kan er een aparte planologische procedure worden opgestart.

Duinpolderweg

De provincies Noord-Holland en Zuid-Holland onderzoeken de mogelijkheid om een oost-westverbinding tussen de N206 en de N205 aan te leggen in het gebied tussen Bennebroek en Hillegom. Er vindt een studie plaats naar de mogelijke inpassing van deze weg, maar er is nog geen tracébesluit genomen.

Hoewel nog niet vaststaat of het tracé al dan niet voor een (klein) deel over het grondgebied van de gemeente Bloemendaal zal lopen, zal deze verbinding hoe dan ook gevolgen hebben voor Vogelenzang en Bennebroek. Deze gevolgen zijn sterk afhankelijk van de (wijze van) aansluiting van de duinpolderweg op de bestaande wegen (N206 en N208), de inpassing van de nieuwe verbinding in het landschap (op maaiveld, half verdiept of ondergronds) en de afstand tot de bebouwde kommen van Vogelenzang en Bennebroek. Om de gevolgen voor verkeer, landschap, milieu, natuur, leefbaarheid en aanlegkosten in beeld te krijgen, wordt in 2013 op initiatief van de provincie een Planstudie / MER uitgevoerd voor 4 of 5 varianten.

² Dit betekent dat er niet meer bebouwd grondoppervlak mag worden gecreëerd dan het vigerende bestemmingsplan Buitengebied nu mogelijk maakt.

Vooruitlopend op dit onderzoek heeft de raad van Bloemendaal in 2012 de Gebiedsvisie Vogelenzang Zuid vastgesteld. Daarin zijn de landschappelijke waarden van het open gebied ten zuiden van Vogelenzang vastgelegd. De visie dient als Bloemendaalse input in de verdere studie naar een geschikt tracé.

Omdat de plannen zich nog in een prematuur stadium bevinden, wordt in het bestemmingsplan nog niet geanticipeerd op de aanleg van deze weg.

Indien er daadwerkelijk tot de aanleg van de weg wordt besloten en het tracé over het grondgebied van Bloemendaal gaat lopen, dient er een aparte planologische procedure te worden opgestart om de aanleg van de weg mogelijk te maken.

Bos Tuin en Dier

De eigenaar van Bos Tuin en Dier (Vogelenzangseweg 49) heeft op 11 mei 2012 een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de locatie Bos Tuin en Dier tot een woonzorgcentrum met een combinatie van zelfstandige seniorenwoningen en een beschermde zorgvoorziening.

Het college van B&W heeft op 26 februari 2013 besloten om geen medewerking te verlenen aan het plan in z'n huidige vorm. Het college staat positief tegenover een functiewijziging van detailhandel naar wonen en wil tevens meewerken aan het vervangen van de huidige grootschalige bebouwing door architectonisch meer hoogwaardige bebouwing in een lagere bebouwingsdichtheid. Het college is echter van mening dat het ingediende plan te massaal is en niet aansluit op de korrelgrootte van de directe omgeving. Het college heeft daarom besloten alleen mee te willen werken aan de herontwikkeling van de locatie Bos Tuin en Dier, indien het plan aansluit op de richtlijnen van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Het principeverzoek en principebesluit, inclusief ambtelijke adviezen zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Omdat de initiatiefnemer voornemens is om tot herontwikkeling over te gaan, maar er nog geen positief principebesluit is, heeft de gemeente de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2003 voor deze locatie gehandhaafd. Wanneer een nieuw principeverzoek wordt ingediend en dit verzoek leidt tot een positief principebesluit, kan er een aparte planologische procedure worden opgestart.

5.2.2 BOUWPLANNEN

Landgoed Elswoutshoek

De eigenaar van Landgoed Elswoutshoek heeft op 14 december 2011 een verzoek om een partiële herziening van het bestemmingsplan ingediend teneinde de bouw van een woning op Landgoed Elswoutshoek te Overveen mogelijk te maken. De gemeenteraad heeft op 20 december 2012 besloten dat er wel een woning op het landgoed mag komen, maar niet op de door de initiatiefnemer voorgestelde locatie. De gemeenteraad heeft het verzoek daarom op 28 februari 2013 afgewezen. Op dit moment werkt de initiatiefnemer aan een plan voor een woning op een andere locatie. Omdat hierover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden, is dit plan niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Oranjerie Duinlust

Op 29 juli 2010 is er een principeverzoek ingediend voor het gebruik van de Oranjerie Duinlust aan de Duinlustweg als verenigingsgebouw. De initiatiefnemers hebben daarbij tevens verzocht om het pand op basis van de oude fundamenteën weer tot zijn oorspronkelijk bouwmassa uit te breiden. Omdat er nog

onderzoeken plaats moeten vinden, heeft het college tot op heden geen principebesluit voor dit plan genomen. Vandaar dat het plan niet is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Boekenroodeweg 87

De eigenaar heeft op 26 februari 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een woning. Omdat er nog geen omgevingsvergunning is verleend, zijn het huidige bouwvlak en de huidige goothoogte gehandhaafd. De bouwhoogte is in het nieuwe bestemmingsplan conform de aanvraag gemaximeerd op 12 meter.

Vogelenzangseweg 184

De eigenaar heeft het college van B&W op 25 februari 2013 verzocht om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten einde de bedrijfswoning en bollenschuur aan de Vogelenzangseweg 184 te slopen en hier twee nieuwe woningen bouwen.

Het omzetten van de bedrijfswoning en de bollenschuur naar twee burgerwoningen is mogelijk op grond van twee wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2003. Voor het wijzigen van de bestemming wordt een apart wijzigingsplan in procedure gebracht.

Vogelenzangseweg 186a

De eigenaar heeft het college van B&W op 27 februari 2013 verzocht om de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Wonen teneinde de tot gemeentelijk monument aangewezen bollenschuur om te bouwen tot een woning. Het wijzigen van de Agrarische bestemming naar een woonbestemming is mogelijk op grond van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2003. Voor het wijzigen van de bestemming wordt een apart wijzigingsplan in procedure gebracht.

Stallen Land van Goof

Het college van B&W heeft op 17 juli 2012 besloten om mee te werken aan de sloop van de stallen op het perceel Duinlustweg 3 (Land van Goof) in Overveen onder toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling. Over de nieuwbouw van de compensatiewoning is nog geen besluit genomen. Staatsbosbeheer, de eigenaar van de stallen onderzoekt nog op welke locatie de vervangende woningbouw kan plaatsvinden. Het plan is daarom nog niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en de schuren zijn in het bestemmingsplan nog positief bestemd.

De Tiltenberg

Het Grootseminarie van het Bisdom Haarlem is eigenaar van De Tiltenberg aan de Zilkerduinweg 375. Het Seminarie wil een deel van de activiteiten die voorheen elders waren gesitueerd onderbrengen op de locatie De Tiltenberg en heeft daarom in mei 2012 een plan ingediend om nieuwbouw te realiseren. Het college heeft nog geen principebesluit over dit plan genomen. Het plan is daarom niet opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Brouwerskolkweg 2

Voor de gronden van het gemeentelijke kantoorgebouw Brouwerskolk inclusief noodgebouw is een herontwikkeling voorzien. Zowel de gemeentelijke als de provinciale structuurvisie maken een herontwikkeling van het perceel mogelijk. Op dit moment vindt een ontwerpend onderzoek plaats naar de mogelijkheden voor een functiewijziging van het kantoorgebouw en nieuwbouw ter vervanging van het noodgebouw. Omdat het project zich nog in de onderzoeksfase bevindt, is de huidige bebouwing in het bestemmingsplan bestemd.

5.2.3 OVERIGE ONTWIKKELINGEN

Manege Bokkendoorns

Als gevolg van het stopzetten van de grondwaterwinning is de grondwaterspiegel in het Nationaal Park Zuid-Kennemerland gestegen. De provincie had toestemming om de grondwaterstand ter plaatse van de Manege Bokkendoorns tijdelijk kunstmatig laag te houden. Nu deze vergunning afloopt, zal het perceel onder water komen te staan. De manage kan alleen worden gehandhaafd als de grond ter plaatse zou worden opgehoogd. De exploitant heeft er echter voor gekozen om te stoppen met het exploiteren van de manage. De provincie heeft daarop het erfpachtrecht van de pachter overgenomen met het doel om de gronden om te zetten naar natuur en is voornemens om ook van de gemeente het bloot eigendom van de grond te verkrijgen. Op dit moment worden de opstallen door een antikraakwacht beheerd, maar de provincie is voornemens om binnen de termijn van het bestemmingsplan de opstallen te verwijderen en de grond om te zetten naar natuur. Vandaar dat het perceel een Natuurbestemming heeft gekregen.

Fietspad Amsterdamse Waterleidingduinen

In 2012 is de gemeente Bloemendaal akkoord gegaan met de aanleg van een recreatief fietspad door het Bloemendaalse deel van de Amsterdamse Waterleidingduinen. Het tracé zal vanaf de entree bij de Oase naar de Zandvoortselaan in Zandvoort lopen en sluit ter hoogte van de ter plaatse te bouwen natuurbrug aan op het bestaande fietspad langs de Zandvoortselaan. Door de aanleg van het fietspad ontstaat een korte en aantrekkelijke fietsroute tussen de Haarlemmermeer en de kust. Het tracé loopt voor een deel over bestaande voetpaden en verder over de bestaande dienstweg langs het Noordoosterkanaal naar Zandvoort. Het opwaarderen van de voetpaden tot fietspad (het 1e stukje vanaf de Oase naar de dienstweg) is op basis van een aanlegvergunning toegestaan.

6

Planopzet

6.1 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Dit bestemmingsplan omvat een gebied dat voorheen binnen een groot aantal bestemmingsplannen, partiële herzieningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen en vrijstellingen/ontheffingen viel. Doel van dit bestemmingsplan is dan ook om voor het plangebied een eenduidige bestemmingsregeling te formuleren.

Alle bestaande functies en bebouwing zijn zoveel mogelijk als zodanig bestemd. Uitgangspunt voor de regeling zijn enerzijds de bestaande rechten uit de vigerende plannen en anderzijds de feitelijke situatie. De wijze van bestemmen volgt uit het gemeentelijke handboek en de standaardregels. Dit is vastgelegd in de nota van uitgangspunten die is opgesteld in het kader van dit bestemmingsplan. In paragraaf 6.2 is door middel van een artikelsgewijze toelichting omschreven hoe de verschillende bestemmingen zijn opgebouwd.

De uit de beleidsbeschrijving (Hoofdstuk 3 Beleidskader) en gebiedsanalyse (Hoofdstuk 2 gebiedsbeschrijving en Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden) voortvloeiende gegevens vormen belangrijke randvoorwaarden van het gemeentelijke ruimtelijke orderingsbeleid met betrekking tot het plangebied. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de eerste plaats in het juridisch kader. Daarnaast dient het plan ook om te kunnen handhaven.

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridische regeling die in het gebruik door burgers en door de gemeente voldoende flexibiliteit biedt, maar binnen duidelijke juridische kaders, waardoor de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het geding komt. Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, verbeelding en toelichting. Op de juridische regeling wordt in paragraaf 6.2 Artikelsgewijze toelichting dieper ingegaan.

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de juridische regeling van het bestemmingsplan. De juridische regeling bestaat uit een Verbeelding en de Planregels. Deze onderdelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen dan ook altijd gezamenlijk geraadpleegd en gelezen te worden.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.

Bij de opzet van de verbeelding is de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2008) als uitgangspunt gehanteerd. In de SVBP2008 zijn onder andere bestemmingscategorieën vastgelegd en zijn uniforme kleuren en aanduidingen beschreven. De aanduidingen dienen voor de leesbaarheid van de verbeelding (kadastrale indeling of bestaande bebouwing) of hebben betrekking op wat er wel of niet is toegestaan. Met een bouwvlak zijn de mogelijkheid en situering van bebouwing aangeduid.

Naast de hoofdbestemmingen bevat het plan ook enkele dubbelbestemmingen welke gerelateerd zijn aan de ligging van belangrijke leidingen, de waterkeringsfunctie van de duinen en de ter plaatse geldende archeologische verwachtingswaarde.

Regels

Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn standaarden opgenomen voor de planregels van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregeling. Naast deze regelingen beschikt de gemeente Bloemendaal over een handboek bestemmingsplannen, dat voorziet in een set standaardregels.

Alvorens te starten met het opstellen van de planregels is een analyse van het handboek gemaakt, waarin de uitgangspunten zijn vastgelegd. Daarnaast hebben er een inventarisatie en analyse van het plangebied plaatsgevonden en zijn er beleidskeuzes gemaakt. Dit heeft geresulteerd in de al eerder genoemde Nota van uitgangspunten, die de basis vormt voor dit bestemmingsplan.

Hierna is een artikelsgewijze toelichting opgenomen.

6.2 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de Inleidende regels, de Bestemmingsregels, de Algemene regels en de Overgangs- en slotregels. Meer specifiek kan de inhoud van de artikelen als volgt worden weergegeven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen omvatten de afzonderlijke bestemmingen. Elk artikel is opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving waarin is weergegeven waarvoor de gronden zijn bestemd; bouwregels waarin regels zijn gesteld ten aanzien van bestaande en nieuwe bouwwerken. De bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Agrarisch

De agrarische gronden in Vogelenzang Noordoost hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Deze gronden zijn voornamelijk in gebruik voor de bollenteelt. Het aanwezige agrarisch bedrijf krijgt een bouwvlak. Hierbinnen mag bebouwing worden opgericht. Voor het tekenen van de bouwvlakken is gekozen voor een 'bouwvlak op maat'. Op basis van de huidige bebouwing en rechten is het bouwvlak getekend, met daarbij nog wat uitbreidingsruimte binnen het bouwvlak voor een reële uitbreiding van het bedrijf.

De maximale hoogte van deze bebouwing is op de verbeelding aangegeven. De aanwezige bedrijfswoning is aangeduid op de verbeelding.

Verder mogen er binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen. Binnen de agrarische bestemming is buiten het bouwvlak per agrarisch bedrijf maximaal 50 m² aan agrarische hulpgebouwen toegestaan.

In de regels is een aantal afwijkingsmogelijkheden opgenomen waarbij onder voorwaarden kan worden afgeweken van de bouw- of gebruiksregels. Het betreft de volgende mogelijkheden:

- De bouw van een open zwembad.
- De bouw en aanleg van een paardenbak.
- Het toestaan van toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, zoals bed & breakfast, plattelandskamerverhuur, kleinschalige ondersteunende horeca, imkerij, galerie, fietsenverhuur.
- Het toestaan van detailhandel als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf.
- Het toestaan van een minicamping als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf met maximaal 25 kampeerplaatsen in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober.
- Het toestaan van een zorgboerderij als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na bedrijfsbeëindiging de bedrijfswoning om te zetten in een woning en de bestemming te wijzigen in een tuin- en woonbestemming. De aanwezige bedrijfsbebouwing kan onder toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling worden vervangen door een nieuwbouw woning.

Agrarisch met waarden – Landschappelijke Openheid

De gronden die in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch bedrijf' hebben, krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke Openheid'. Deze gronden kenmerken zich door open agrarische gebieden die worden omsloten door beboste strandwallen. In de Structuurvisie Bloemendaal is dit als een van de kernkwaliteiten van de gemeente Bloemendaal aangemerkt. De afwisseling van open en besloten ruimtes in deze zone moet behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

De gronden in deze zone zijn voornamelijk in gebruik voor de bollenteelt. De kwekerij aan de Leidsevaartweg 23 heeft de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij'.

Elk agrarisch bedrijf krijgt een bouwvlak. Hierbinnen mag bebouwing worden opgericht. Voor het tekenen van de bouwvlakken is gekozen voor een 'bouwvlak op maat'. Op basis van de huidige bebouwing en rechten is het bouwvlak getekend, waarbij uitbreidingsruimte binnen het bouwvlak is gecreëerd voor een reële uitbreiding van het bedrijf. Bij een aantal bedrijven is het maximum aantal vierkante meters aan toegestane bebouwing in het bouwvlak opgenomen.

De maximale hoogte van deze bebouwing is op de verbeelding aangegeven. Wanneer er een bedrijfswoning aanwezig is, is deze aangeduid op de verbeelding.

Verder mogen er binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen. Binnen de agrarische bestemming is buiten het bouwvlak per agrarisch bedrijf maximaal 50m² aan agrarische hulpgebouwen toegestaan.

In de regels is een aantal afwijkingsmogelijkheden opgenomen waarbij onder voorwaarden kan worden afgeweken van de bouw- of gebruiksregels. Het betreft de volgende mogelijkheden:

- De bouw van een open zwembad.
- De bouw en aanleg van een paardenbak.
- Het toestaan van toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, zoals bed & breakfast, plattelandskamerverhuur, kleinschalige ondersteunende horeca, imkerij, galerie, fietsenverhuur.
- Het toestaan van detailhandel als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf.

- Het toestaan van een minicamping als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf met maximaal 25 kampeerplaatsen in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober.
- Het toestaan van een zorgboerderij als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf.

Om de openheid van het landschap te beschermen is een aantal werken en werkzaamheden opgenomen waarvoor een vergunning dient te worden verkregen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het ophogen van gronden of het aanleggen van hoogopgaande beplanting. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na bedrijfsbeëindiging de bedrijfswoning om te zetten in een woning en de bestemming te wijzigen in een tuin- en woonbestemming. De aanwezige bedrijfsbebouwing kan onder toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling worden vervangen door een nieuwbouw woning.

Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap

De agrarische percelen uit de vigerende plannen met de bestemming 'Doeleinden voor Natuur, Landschap met Agrarisch' krijgen de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap. Het betreft hier agrarische gronden die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur.

Binnen deze gronden liggen voornamelijk grondgebonden agrarische bedrijven en pensionstallingen.

De aanwezige pensionstallingen zijn specifiek aangeduid.

Elke agrarisch bedrijf heeft een bouwvlak. Hierbinnen mag bebouwing worden opgericht. Voor het tekenen van de bouwvlakken is gekozen voor een 'bouwvlak op maat'. Op basis van de huidige bebouwing en rechten is het bouwvlak getekend, waarbij uitbreidingsruimte binnen het bouwvlak is gecreëerd voor een reële uitbreiding van het bedrijf. Bij een aantal bedrijven is het maximum aantal vierkante meters aan toegestane bebouwing opgenomen. De maximale hoogte van deze bebouwing is op de verbeelding aangegeven. Wanneer er een bedrijfswoning aanwezig is, is deze aangeduid op de verbeelding. Verder mogen er binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen.

Binnen de agrarische bestemming is buiten het bouwvlak per agrarisch bedrijf maximaal 50 m² aan agrarisch hulpgebouwen toegestaan.

In de regels zijn een aantal afwijkmogelijkheden opgenomen waarbij onder voorwaarden kan worden afgeweken van de bouw- of gebruiksregels. Het betreft de volgende mogelijkheden:

- De bouw van een open zwembad.
- De bouw en aanleg van een paardenbak.
- Het toestaan van toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, zoals bed & breakfast, plattelandskamerverhuur, kleinschalige ondersteunende horeca, imkerij, galerie, fietsenverhuur.
- Het toestaan van detailhandel als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf.
- Het toestaan van een minicamping als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf met maximaal 25 kampeerplaatsen in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober.
- Het toestaan van een zorgboerderij als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na bedrijfsbeëindiging de bedrijfswoning om te zetten in een woning en de bestemming te wijzigen in een tuin- en woonbestemming. De aanwezige bedrijfsbebouwing kan onder toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling worden vervangen door een nieuwbouw woning.

Tevens is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in een natuurbestemming.

In de regels zijn werken en werkzaamheden opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. Dit ter bescherming van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. De normale agrarische activiteiten vallen hier uiteraard niet onder.

Bedrijf

In het Landelijk Gebied ligt een klein aantal bedrijven die de bedrijfsbestemming hebben gekregen.

Het betreffen voornamelijk de bedrijven van Waternet.

Binnen deze bestemming zijn bedrijven van categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage D van het handboek van de gemeente) toegestaan. Door middel van aanduidingen is aangegeven welke functies er op bepaalde locaties zijn toegestaan (waterwinbedrijf, sterrenwacht, gemeentewerf, bezoekerscentrum en bedrijfswoning).

Bebouwing mag alleen gerealiseerd worden binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

De maximale hoogte van deze bebouwing is binnen dit bouwvlak weergegeven. Verder mogen er binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen.

Detailhandel - Tuincentrum

Voor het tuincentrum aan de Vogelenzangseweg 49 is de bestemming Detailhandel met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden rechtstreeks overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Bebouwing mag binnen het bouwvlak worden opgericht. Binnen het bouwvlak zijn de toegestane bouw- en goothoogte weergegeven. Het daarbij vermelde bebouwingspercentage geeft aan hoeveel procent van het bouwvlak mag worden bebouwd.

Gemengd

Voor het hoofdgebouw en het omliggende terrein met een aantal gebouwen op landgoed Duinlust is de bestemming Gemengd opgenomen. Hierbinnen zijn maatschappelijke voorzieningen en kantoren toegestaan. Het landhuis heeft de aanduiding 'congrescentrum' gekregen, zodat het mogelijk is om zakelijke evenementen te houden. Het parkeerterrein is aangeduid.

Voor het terrein is een 'Wro-zone-wijzigingsgebied 1' opgenomen. Via deze wijzigingsbevoegdheid is het, onder voorwaarden, mogelijk om de bestemming van het te wijzigen in de bestemming Wonen en Tuin.

Groen

De groenbestemming is opgenomen voor de openbare groenvoorzieningen, bermen en beplanting. Hierbinnen zijn tevens fiets-, voet- en ruiterspaden mogelijk. Ook bijbehorende voorzieningen zoals speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, recreatief medegebruik, parkeervoorzieningen.

Binnen de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een ondergronds bergbezinkbassin met een maximaal oppervlak van 200 m² en met een daarbij behorend gebouw met een maximaal bebouwd grondoppervlak van 30 m².

Horeca

De horecavoorzieningen hebben de bestemming Horeca gekregen. Binnen deze bestemming zijn horeca-activiteiten van categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Voor horecagelegenheden waar een aanduiding is opgenomen 'horeca tot en met categorie 2', geldt dat hier ook horeca activiteiten van categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan. Dit betreft gelegenheden met bijvoorbeeld feestzalen. De avondopenstelling van deze gelegenheden is anders dan bij de andere gelegenheden.

Binnen het bouwvlak mag bebouwing worden opgericht. Wanneer er een bedrijfswoning aanwezig is, is deze specifiek aangeduid. Verder mogen er binnen de bestemming bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, zoals erf- en terreinafscheidingen.

Kantoor

De kantoren hebben de bestemming Kantoor gekregen. Binnen het bouwvlak mag bebouwing worden opgericht. Verder mogen er binnen de bestemming bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, zoals erf- en terreinafscheidingen. Wanneer er een bedrijfswoning aanwezig is, is deze specifiek aangeduid.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Kantoor te wijzigen in de bestemming Wonen.

Maatschappelijk

Maatschappelijke voorzieningen zoals intramurale zorginstellingen, de begraafplaatsen en de zorgboerderij zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. De begraafplaatsen, het scoutingterrein en de zorgboerderij zijn specifiek aangeduid. Ook zijn aanwezige parkeerterreinen specifiek aangeduid. De bouwvlakken zijn opgenomen rondom de bestaande bebouwing. De maximale hoogte van deze bebouwing is binnen dit bouwvlak weergegeven. Verder mogen er binnen de bestemming bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen.

Natuur

De gronden uit het vigerend bestemmingsplan met de bestemming 'Doeleinden voor Natuur, Landschap en Nationaal Park', 'Doeleinden voor Natuur en Landschap' en 'Doeleinden voor Natuur, Landschap en Waterwingebied' krijgen in dit bestemmingsplan de bestemming Natuur. Deze bestemming is bedoeld voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschappelijke waarden. Daarbij zijn water en waterhuishoudkundige doeleinden en extensief recreatief medegebruik tevens toegestaan.

Er mag niet op deze gronden worden gebouwd. Echter mogen er, onder voorwaarden zoals genoemd in de regels, binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen.

Alle entreegebieden van natuurparken zijn aangeduid. In deze gebieden is het mogelijk om door middel van een afwijking een toilet- of entreegebouw te realiseren. In entreegebouwen is lichte horeca (categorie 1a) toegestaan. De parkeerplaatsen zijn tevens aangeduid. Verder hebben de volgende functies nog een aanduiding gekregen: de opslag van duinzand bij de Grote Zijp, de hondendressuur en de natuurbrug. Deze zijn alleen toegestaan op de aangegeven locaties. Voor de bouw van de natuurbrug over de Zeeweg is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Er kan alleen een vergunning worden verleend wanneer er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

Voor de gebouwen in het waterwingebied is een aanduiding opgenomen 'specifieke vorm van bedrijf – waterwinbedrijf'. De aanwezige gebouwtjes hebben een bouwvlak gekregen met een maximale goot- en bouwhoogte. In de regels zijn werken en werkzaamheden opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. Dit ter bescherming van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Normale activiteiten zoals onderhoud, gebruik en beheer vallen hier uiteraard niet onder.

Natuur-1

Deze bestemming is bedoeld voor gronden die deel uitmaken van een woningperceel, maar zich kenmerken door de aanwezigheid van natuur- en/of landschapswaarden. Dit betreft onder andere de woonpercelen aan de Bekslaan en aan de Boekenroodeweg. Deze bestemming Natuur-1 is vergelijkbaar met de bestemming 'Natuur', echter is hierbij het gebruik als (landschappelijke) tuin toegestaan en is het toegestaan om een materiaalberging van ten hoogste 10 m2 te bouwen. De aanwezige paardenbakken en tennisbanen (mits vergund) zijn specifiek aangeduid.

In de regels zijn werken en werkzaamheden opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. Dit ter bescherming van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Normale activiteiten zoals onderhoud, gebruik en beheer vallen hier uiteraard niet onder.

Voor het perceel aan de Zuidzijde van de Bekslaan is een 'Wro-zone-wijzigingsgebied 3' opgenomen. Via deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming Natuur-1 deels worden gewijzigd in een woon- en tuinbestemming.

Natuur-3

De historische buitenplaatsen hebben de bestemming Natuur-3 gekregen. De inhoud van deze bestemming is gebaseerd op de bestemming 'Doeleinden voor Natuur, Landschap en Landgoederen'.

De aanwezige functies vallen hier echter buiten en hebben respectievelijk de bestemming 'Horeca', 'Wonen en Tuin', 'Gemengd', 'Sport' en 'Kantoor' gekregen. De aanwezige tennisbanen (mits gereguleerd/vergund) zijn specifiek aangeduid.

De bestemming is bedoeld voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarbij zijn water en waterhuishoudkundige doeleinden, landschappelijke tuinen en extensief recreatief medegebruik tevens toegestaan.

Alle bebouwing binnen de bestemming 'Natuur-3' heeft een bouwvlak om de bestaande bebouwing heen. De maximale hoogte van deze bebouwing is binnen dit bouwvlak weergegeven. Daarnaast mag op elk landgoed een materiaalberging van ten hoogste 50 m² worden gebouwd. Het college kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan voor de bouw en aanleg van een paardenbak. Verder mogen er, onder voorwaarden zoals genoemd in de regels, binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen. In de regels zijn werken en werkzaamheden opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. Dit ter bescherming van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Normale activiteiten zoals onderhoud, gebruik en beheer vallen hier uiteraard niet onder.

Landhuispercelen van meer dan 5 hectare (De Wildernis en Koekoeksduin) hebben ook de Natuur-3 bestemming gekregen. Een particulier bosperceel van meer dan 5 hectare wordt niet meer als een villaperceel aangemerkt. Eigenaren van landhuispercelen met een oppervlak van meer dan 5 hectare krijgen de mogelijkheid om een materiaalberging van maximaal 50 m² te bouwen, terwijl de eigenaren van villapercelen de mogelijkheid hebben om een materiaalberging van ten hoogste 10 m² te bouwen.

Natuur – Verblijfsrecreatie

Deze bestemming omvat alle campings in het Landelijk Gebied. Elke camping heeft een eigen aanduiding gekregen waarvoor is aangegeven wat op dit terrein is toegestaan aan functies. Ook is per camping in de regels opgenomen wat er aan bebouwing mogelijk is. Zowel de oppervlakten, bouw en goothoogten zijn opgenomen in de regels. De bedrijfswoningen hebben tevens een aanduiding gekregen.

Op camping Bloemendaal is het toegestaan om strandhuisjes op te slaan.

Recreatie

Het strand heeft de bestemming 'Recreatie' gekregen. Er is een regeling opgenomen voor de bouw van seizoensgebonden strandhuisjes en gebouwen ten behoeve van het reddings- en hulpwezen en de watersport.

Verder mogen er, onder voorwaarden zoals genoemd in de regels, binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals terreinafscheidingen.

Sport

De sportterreinen, inclusief bijbehorende voorzieningen, zijn bestemd als sport. Binnen de bouwvlakken mag bebouwing worden opgericht. Het parkeerterrein is specifiek aangeduid. De maximale hoogte van deze bebouwing is binnen dit bouwvlak weergegeven. Verder mogen er, onder voorwaarden zoals genoemd in de regels, binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen.

Voor het gebouw op landgoed Duinlust is een 'Wro-zone-wijzigingsgebied 2' opgenomen. Via deze wijzigingsbevoegdheid is het, onder voorwaarden, mogelijk om de bestemming op deze locatie te wijzigen in de bestemming Gemengd.

Tuin

Voor de tuinbestemming is aangesloten bij de bijgebouwenregeling van de gemeente Bloemendaal. De tuinen aan de voorzijde van woningen zijn tot halverwege de woning bestemd als 'Tuin'. Daarnaast zijn tuinen rondom utilitaire gebouwen, zoals kantoren en maatschappelijke voorzieningen, bestemd als 'Tuin'. Voor de landhuizen op de landgoederen is een afwijkende systematiek gehanteerd. Deze woningen betreffen monumentale panden waarbij het in veel gevallen niet gewenst is dat er aan- en uitbouwen gerealiseerd worden. Hierbij is gekozen om rondom het gehele bouwvlak een tuinbestemming te leggen. Eventueel aanwezige bijgebouwen hebben wel de woonbestemming gekregen. De aanwezige tennisbanen (mits vergund) zijn specifiek aangeduid.

Binnen de tuinbestemming mogen erkers worden gebouwd, mag één fietsenberging per tussenwoning zonder achterpad worden gebouwd en mag per woning een dierenverblijf of kas worden gebouwd. De maximale maten zijn opgenomen in de regels. Verder mogen er, onder voorwaarden zoals genoemd in de regels, binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen. In de regels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het, onder bepaalde voorwaarden, bouwen van een open zwembad in de tuinbestemming.

Verkeer

Alle wegen, fietspaden, voetpaden en pleinen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. De fiets- en voetpaden naast autowegen zijn ook in de Verkeer-bestemming opgenomen. Verder zijn binnen de bestemming Verkeer parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en kunstwerken mogelijk.

Verder mogen er, onder voorwaarden zoals genoemd in de regels, binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, zoals erf- en terreinafscheidingen, geluidswerende voorzieningen en bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een ondergronds bergbezinkbassin met een maximale oppervlakte van 200 m² en met een daarbij behorend gebouw met een maximaal bebouwd grondoppervlak van 30 m². Ook is er een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor de bouw van een natuurbrug over de Zeeweg opgenomen. Er kan alleen een vergunning worden verleend wanneer er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

Verkeer – Railverkeer

De spoorlijn heeft de bestemming Verkeer – Railverkeer gekregen. Binnen deze bestemmingen zijn spoorwegvoorzieningen toegestaan. Verder zijn wegen, voet- en fietspaden, gelijkvloerse en ongelijkvloerse kruisingen ten behoeve van wegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en straatmeubilair mogelijk.

Water

De bestemming Water is opgenomen voor de waterlopen en waterpartijen, zee, strand, duinrellen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens zijn binnen deze bestemming diverse watergerelateerde voorzieningen mogelijk. Daarbij is de bestemming ook bedoeld voor onder andere dagrecreatieve voorzieningen en de ontwikkeling en het behoud van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Er mag binnen de bestemming niet worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen tot een hoogte van 3 meter worden gebouwd. In de regels zijn werken en werkzaamheden opgenomen waarvoor

een omgevingsvergunning is vereist. Dit ter bescherming van de waterloop of waterpartij. Normale activiteiten zoals onderhoud, gebruik en beheer vallen hier uiteraard niet onder.

Wonen

Voor de woonbestemming is aangesloten bij de bijgebouwenregeling van de gemeente Bloemendaal. Per woningtype (vrijstaand, aan een gebouwd, gestapeld, twee aan een) is een aanduiding opgenomen op de verbeelding.

De bouwvlakken zijn conform de bijgebouwenregeling getekend. Dit betekent dat deze strak om het oorspronkelijk hoofdgebouw liggen. Alle aan- en uitbouwen en bijgebouwen vallen binnen de woonbestemming buiten het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte van dit hoofdgebouw is in het bouwvlak weergegeven. Op de verbeelding is tevens aangegeven hoeveel vierkante meters aan bijgebouwen er binnen de bestemming Wonen, buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. De aanwezige pensionstallen (mits vergund) zijn specifiek aangeduid. Deze zijn alleen op deze locaties toegestaan.

Verder mogen er, onder voorwaarden zoals genoemd in de regels, binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen.

Binnen de woonbestemming is het toegestaan een beroep aan huis uit te oefenen. De vloeroppervlakte die hiervoor aangewend wordt, mag niet meer bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 60 m². Er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een bedrijf aan huis toe te staan.

De locaties waar, onder voorwaarden, horeca activiteiten van categorie 1a en een congrescentrum zijn toegestaan, zijn aangeduid op de verbeelding.

In de regels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het, onder bepaalde voorwaarden, bouwen van een open of een overdekt zwembad en een tennisbaan in de woonbestemming.

Het realiseren van een extra terugliggende bouwlaag bovenop de bestaande bebouwing is tevens opgenomen als afwijkingsmogelijkheid. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de woning, onder voorwaarden, verticaal te kunnen splitsen in twee woningen.

Dubbelbestemmingen:

Leiding – Gas, Hoogspanning en Water

Door het plangebied lopen een aantal kabels en leidingen. De bestemmingsplanplichtige kabels en leidingen en hun beschermingszone zijn door middel van een dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding. Er is een overzicht van werken en werkzaamheden opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning dient te worden verkregen wanneer deze binnen deze dubbelbestemming plaatsvinden.

Waarde – Archeologie 1 t/m 6

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 t/m 6 zijn overgenomen van de archeologische waardenkaart van de gemeente Bloemendaal (archeologische beleidskaart mei 2011).

Het gemeentelijke beleid is vertaald in deze bestemmingen. De ondergrenzen voor archeologisch onderzoek zijn hierin verwerkt op basis van bekende en verwachte archeologische waarden (zie ook paragraaf 2.2.). Deze dubbelbestemmingen werken door in de onderliggende bestemmingen. Dit betekent dat wanneer er bebouwing wordt opgericht boven de ondergrenzen voor archeologisch onderzoek, er een omgevingsvergunning dient te worden verleend door het bevoegd gezag. Hierbij dient op basis van archeologisch onderzoek aangetoond te worden dat archeologische waarden niet worden verstoord.

In de regels zijn werken en werkzaamheden opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. Dit ter bescherming van de archeologische waarden. Het normale gebruik en/of onderhoud valt hier uiteraard niet onder.

Waterstaat – Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is opgenomen ter bescherming van de primaire waterkering. Binnen deze strook mag geen bebouwing worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen tot een hoogte van 3 meter worden gebouwd. Er is een overzicht van werken en werkzaamheden opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning dient te worden verkregen wanneer deze binnen deze dubbelbestemming plaatsvinden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels***Anti-dubbeltelregel***

Deze bepaling zorgt ervoor dat oprichting van bouwwerken niet mogelijk is indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het bijbehorende perceel niet meer zal voldoen c.q. in grotere mate zal gaan afwijken van het bestemmingsplan.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen die op alle bestemmingen van toepassing zijn. Er zijn regelingen opgenomen voor de overschrijding van bouwgrenzen, ondergronds bouwen, dakopbouwen en nutsvoorzieningen.

Voor monumenten is aangegeven dat de maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij het bevoegd gezag een omgevingsvergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering heeft verleend.

Voor nutsvoorzieningen is aangegeven dat daar waar in dit plan is bepaald dat de gronden tevens gebruikt mogen worden voor nutsvoorzieningen, er bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen worden opgericht, met dien verstande dat deze geen oppervlakte hebben dan 15 m² en geen grotere bouwhoogte dan 3 meter.

Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels hebben betrekking op het gebruik van gronden en bouwwerken. In dit artikel zijn bepalingen omtrent strijdig en verboden gebruik opgenomen.

Algemene aanduidingsregels

Algemene aanduidingsregels bevatten bepalingen met betrekking tot de specifieke aanduidingen.

Voor de gebiedsaanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied geldt dat er een overzicht van een aantal werken en werkzaamheden is opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist.

Dit ter bescherming van het grondwater.

Voor de gebiedsaanduiding milieuzone – waterwingebied geldt dat er een overzicht van een aantal werken en werkzaamheden is opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. Dit ter bescherming van het grondwater in verband met drinkwaterwinning.

Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels zijn bepalingen opgenomen die op alle bestemmingen van toepassing zijn. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan. In dit artikel zijn onder andere afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut, het oprichten van voorzieningen ten dienste van telecommunicatie, maximaal 10% afwijking van de aangegeven maten en getallen, overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen en het aanpassen van het beloop of het profiel van wegen.

Algemene wijzigingsregels

In de algemene wijzigingsregels zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen die binnen alle bestemmingen gelden.

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen en de situering en/of begrenzing van de bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen aan te passen met niet meer dan 10%.

Algemene procedureregels

Dit artikel bevat de algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels***Overgangsrecht***

Dit artikel omvat het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en het gebruik van de gronden.

Slotregel

Slotregel; dit artikel geeft de titel van de regels aan.

7

Uitvoerbaarheid

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend plan. Er worden zes ontwikkelingen bij rechte mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen zijn beschreven in paragraaf 5.1 van deze toelichting. De gemeente heeft met de betreffende initiatiefnemers een planschadeverhaal overeenkomst afgesloten. Hierdoor worden eventuele planschadeclaims neergelegd bij de initiatiefnemers die baat hebben bij de betreffende ontwikkelingen en wordt voorkomen dat de gemeente de kosten van eventuele planschadeclaims moet vergoeden.

Voor de plannen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, hoeven geen kosten te worden gemaakt voor het realiseren van civieltechnische werken. De gemeente heeft daarom geen kosten verhaalsovereenkomst met deze initiatiefnemers afgesloten.

Met de initiatiefnemer van de Zilkerduinweg 394 heeft de gemeente wel een ruimte-voor-ruimte overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer pas mag starten met de bouw van de nieuwe woning als de aanwezige kassen en bedrijfsruimten zijn afgebroken. Vooruitlopend op de sloop zijn deze opstallen in het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied al wegbestemd.

7.2 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 op grond hiervan verleende afwijking.

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.

7.3 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.3.1 INSpraakPROCEDURE

Voorafgaand aan de inspraakprocedure zijn de inwoners van de gemeente door middel van een publicatie geïnformeerd over de actualisering van de bestemmingsplannen. Hierbij zijn de bewoners/eigenaren in de gelegenheid gesteld nog gebruik te maken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die de (destijds) geldende bestemmingsplannen boden.

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven.

Gedurende de inspraaktermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan. De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord en als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Aan de hand van de inspraakreacties is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast. Ook hiervoor wordt verwezen naar de nota Inspraak en vooroverleg (bijlage 2).

7.3.2 OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het voorontwerp bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2012" aan de daartoe aangewezen instanties zoals provincie, Hoogheemraadschap en aangrenzende gemeenten toegezonden.

De reacties zijn in de nota van Inspraak en vooroverleg kort samengevat en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van het gemeentelijk commentaar is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Verder wordt hier verwezen naar de nota Inspraak en vooroverleg die als bijlage is toegevoegd bij dit bestemmingsplan (bijlage 2).

7.3.3 ZIENSWIJZEPROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 8 maart 2013 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Gedurende die periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het plan in te dienen. Tevens zijn die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, het hoogheemraadschap en aangrenzende gemeenten geïnformeerd over de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan.

De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van het gemeentelijk commentaar is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Verder wordt verwezen naar de nota zienswijzen die als bijlage is toegevoegd bij dit bestemmingsplan (zie bijlage 4).