

Wijzigingsplan Vogelenzangseweg 184 & 186A



Wijzigingsplan Vogelenzangseweg 184 & 186A

Procedure overzicht

<i>Fase</i>	<i>Vastgesteld door</i>	<i>Datum</i>
<i>ontwerp wijzigingsplan</i>	<i>College (2014061658)</i>	<i>7 oktober 2014</i>
<i>ter inzage legging</i>		<i>24 oktober t/m 4 december 2014</i>
<i>vastgesteld wijzigingsplan</i>	<i>College (2015060576)</i>	<i>15 december 2015</i>
<i>beroepstermijn</i>		<i>1 januari t/m 11 februari 2016</i>

Registratienummers

Verbeelding: 2015062744

Regels: 2015061275

Toelichting: 2015061286

Bijlagenboek: 2015062745

Toelichting & planregels

Jeroen Rozema

Verbeelding

Nedgraphics BV

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Locatie	3
1.3 Totstandkoming van het plan	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Gebiedsbeschrijving	5
3. Planbeschrijving	7
3.1 Vogelenzangseweg 184	7
3.2 Vogelenzangseweg 186A	8
4. Voorwaarden wijziging bestemmingsplan	11
4.1 Wijzigingsregels	11
4.2 Toets wijzigingsbevoegdheid Vogelenzangseweg 184	12
4.2.1 Beëindiging agrarische functie.....	12
4.2.2 Toets voorwaarden artikel 9.8 en 9.9.....	12
4.2.3 Conclusie	13
4.3 Toets wijzigingsbevoegdheid Vogelenzangseweg 186A	13
4.3.1 Beëindiging agrarische functie.....	13
4.3.2 Toets voorwaarden artikel 9.9.....	13
4.3.3 Conclusie	14
4.4 Toepassen huidige systematiek van bestemmen	14
5. Randvoorwaarden.....	15
5.1 Milieukwaliteitseisen.....	15
5.1.1 Milieueffectrapportage	15
5.1.2 Bedrijven en milieuzonering.....	15
5.1.3 Bodemkwaliteit	17
5.1.4 Geluidsbelasting.....	17
5.1.5 Luchtkwaliteit	18
5.2 Externe veiligheid	18
5.3 Waterhuishouding.....	18
5.4 Natuurbescherming.....	19
5.4.1 Gebiedsbescherming.....	19
5.4.2 Soortenbescherming	19
5.5 Archeologie & cultuurhistorie.....	21
6. Planopzet.....	23
6.1 Totstandkoming van verbeelding en regels	23
6.2 Artikelsgewijze toelichting.....	23
7. Uitvoering	27
7.1 Financiële haalbaarheid	27

7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	27
7.3	Handhaving	28

Bijlagen

Bijlage 1	Ontwerpstudie Vogelenzangseweg 184
Bijlage 2	Herziening schetsontwerp Vogelenzangseweg 184
Bijlage 3	Locatie waterleiding Rijnland Vogelenzangseweg 184
Bijlage 4	Stedenbouwkundig advies Vogelenzangseweg 184
Bijlage 5	Perceelindeling Vogelenzangseweg 186A
Bijlage 6	Schetsontwerp Vogelenzangseweg 186A
Bijlage 7	Bedrijfsgegevens Vogelenzangseweg 184
Bijlage 8	Agrarisch advies Vogelenzangseweg 186A
Bijlage 9	Besluit hogere grenswaarden Vogelenzangseweg 184 & 186A
Bijlage 10	Akoestisch onderzoek Vogelenzangseweg 184 & 186A
Bijlage 11	Actualisatie akoestisch onderzoek Vogelenzangseweg 184
Bijlage 12	Advies milieuzonering Vogelenzangseweg 184A
Bijlage 13	Quick scan flora en fauna Vogelenzangseweg 184
Bijlage 14	Nota zienswijzen
Bijlage 15	Staat van wijzigingen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 25 februari 2013 heeft adviesbureau Rombou namens de heer J. Verdegaal een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002 ingediend voor het perceel Vogelenzangseweg 184 te Vogelenzang. In verband met het beëindigen van de agrarische activiteiten wil de heer Verdegaal de ter plaatse aanwezige bedrijfsbebouwing (een bedrijfswoning, een bollenschuur, een kas en een schuur) slopen en vervangen door twee vrijstaande woningen. Hiervoor moet de bestemming Agrarisch worden gewijzigd in de bestemmingen Wonen en Tuin.

Op 27 februari 2013 heeft aannemersbedrijf Poell en Van der Putten een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002 ingediend voor het perceel Vogelenzangseweg 186A te Vogelenzang. De heer C.J. Verdegaal, de vroegere eigenaar van het bollenbedrijf aan de Vogelenzangseweg 186A, heeft zijn bedrijf in 2006 beëindigd. De bedrijfsbebouwing is eigendom van de heer Poell. De heer Poell wil de monumentale voormalige bollenschuur ombouwen tot een woning. Hiervoor moet de bestemming Agrarisch worden gewijzigd in Wonen en Tuin.

Beide verzoeken zijn op hetzelfde moment ingediend. Er wordt een beroep gedaan op dezelfde wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002. Daarom is met de verzoekers afgesproken dat er één wijzigingsplan voor beide plannen wordt opgesteld. Hierdoor hoeft de gemeente maar één planologische procedure op te starten. Bijkomend voordeel is dat de aanvragers de legeskosten voor het wijzigingsplan kunnen delen.

1.2 Locatie

Beide percelen zijn gelegen aan de westzijde van de Vogelenzangseweg circa 1 kilometer ten noorden van de feitelijke dorpskern van Vogelenzang (kruising Vogelenzangseweg/ Graaf Willemlaan) ter hoogte van het bebouwingslint tegenover Bos Tuin en Dier. De Vogelenzangseweg vormt hier de grens tussen de strandvlakte aan de westzijde en de zanderij aan de oostzijde van de weg. Aan de westzijde van het bebouwingslint is een klein bollengebied gelegen.



1.3 Totstandkoming van het plan

Ten tijde van de aanvraag gold het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002. In dit bestemmingsplan hadden beide percelen de bestemming 'Agrarische doeleinden'. In artikel 9 lid 8 is bepaald dat agrarische bedrijfswoningen die hun agrarische functie hebben verloren, mogen worden gewijzigd naar een woonbestemming als het aannemelijk is gemaakt dat agrarische bedrijfsvoering niet meer mogelijk is. In artikel 9 lid 9 is bepaald dat agrarische bedrijfsgebouwen die hun agrarische functie hebben verloren, mogen worden gewijzigd naar een woonbestemming als aannemelijk is gemaakt dat agrarische bedrijfsvoering niet meer mogelijk is.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek van de heer Verdegaaal, dient toepassing te worden gegeven aan artikel 9 lid 8 en lid 9. Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek van de heer Poell, dient toepassing te worden gegeven aan artikel 9 lid 9. Team Ruimtelijke ordening heeft geconcludeerd dat beide plannen voldoen aan de voorwaarden zoals bepaald in artikel 9 lid 8 en lid 9. Dit wordt nader onderbouwd in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Vervolgens heeft team Ruimtelijke Ordening een ruimtelijke kwaliteitstoets uitgevoerd voor het plan van de heer Verdegaaal. Daaruit kwamen een aantal aanbevelingen die de heer Verdegaaal heeft verwerkt in zijn plan. Het college heeft op 9 september 2008 al een ruimtelijk kader vastgesteld voor Vogelenzangseweg 186A. Het plan van de heer Poell voldoet aan dit ruimtelijk kader. De ruimtelijke kaders voor beide plannen worden nader toegelicht in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

Daarna heeft team Ruimtelijke Ordening beide plannen getoetst aan de relevante sectorale wet- en regelgeving. Het resultaat van deze toets is positief. Vanuit sectorale wet en regelgeving is er geen belemmering om de bestemming Agrarisch voor beide percelen te wijzigen naar Wonen en Tuin.

Vervolgens heeft Ruimtelijke Ordening een ontwerp wijzigingsplan opgesteld. Het college heeft het ontwerp wijzigingsplan op 7 oktober 2014 vastgesteld en van 24 oktober t/m 4 december 2014 ter visie gelegd. Gedurende deze termijn konden belanghebbenden een zienswijze indienen op het ontwerp wijzigingsplan. Tevens is het ontwerp wijzigingsplan voor een reactie naar de overlegpartners van de gemeente Bloemendaal gestuurd. Er zijn 5 zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota zienswijzen (bijlage 14).

Team Ruimtelijke Ordening heeft vervolgens het definitieve wijzigingsplan opgesteld. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan staan beschreven in de bijgevoegde staat van wijzigingen (bijlage 15). Hierin is vermeld wat de aanleiding voor de wijziging is (zienswijze of ambtshalve).

Het college heeft het definitieve wijzigingsplan inclusief de beantwoording van de zienswijzen op 15 december 2015 vastgesteld. De zienswijzen zijn schriftelijk beantwoord.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden het ruimtelijke kader en de bouwplannen van de initiatiefnemers toegelicht. In hoofdstuk 4 worden beide plannen getoetst aan de wijzigingsregels die zijn vastgelegd in artikel 9 lid 8 en 9. Deze wijzigingsregels vormen het beleidskader waaraan beide plannen moeten voldoen.

In hoofdstuk 5 wordt de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van natuur, milieu, water, archeologie en cultuurhistorie beschreven. Dit is het wettelijke kader waaraan beide plannen moeten voldoen. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingsmethodiek. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan. Hier wordt ook ingegaan op de zienswijze procedure.

2. Gebiedsbeschrijving

Beide percelen maken onderdeel uit van een functioneel gemengd historisch bebouwingslint langs de Vogelenzangseweg net ten noorden van de kern Vogelenzang. De Vogelenzangseweg is van oudsher een belangrijke verbindingsweg tussen Haarlem en de bollenstreek.

De Vogelenzangseweg vormt de grens tussen de strandwallen aan de oostzijde en de strandvlakten aan de westzijde en kronkelt mee met oorspronkelijke vorm van de strandwallen. Op de hoger gelegen strandwallen liggen de buitenplaatsen Leyduin, Vinkenduin en Woestduin. De lager gelegen strandvlakte kenmerkt zich door open graslanden omsloten door strandwallen en heeft een agrarische functie. Ter hoogte van het bebouwingslint is de strandwal aan de oostzijde afgegraven ten behoeve van zandwinning. Deze zanderijen zijn in gebruik als bollengrond. Direct ten westen van het bebouwingslint bevinden zich nog een aantal kleinere bollenvelden, daarachter zijn graslanden gelegen.

Het bebouwingslint is functioneel gemengd. In het gebied bevinden zich burgerwoningen (vrijstaand en tweekappers), agrarische bedrijfsbebouwing en bedrijfswoningen, twee restaurants en een tuincentrum. Er staan enkele voormalige bedrijfs- en arbeiderswoningen die zijn omgebouwd tot burgerwoningen. De bewoners zijn voor hun dagelijkse voorziening aangewezen op de kern Vogelenzang. In deze kern bevinden zich onder meer een supermarkt, een school, sportverenigingen, een dorps huis, een kerk en medische voorzieningen (huisarts, tandarts, fysiotherapeut).

De Vogelenzangseweg is een druk bereden provinciale weg die ter hoogte van het bebouwingslint bijna 9.000 motorvoertuigen per dag krijgt te verwerken¹. De verwachting is dat er in 2025 circa 10.000 motorvoertuigen per dag over dit deel van de Vogelenzangseweg rijden. Ter plaatse geldt een maximum snelheid van 60 km/uur.

Buslijn 9 (Station Heemstede Aerdenhout via Vogelenzang naar Station Hillegom) heeft een halte ter hoogte van het bebouwingslint. Deze bus rijdt een keer per uur in beide richtingen.



¹ In 2011 gemiddeld 8.633 motorvoertuigen per dag

3. Planbeschrijving

Langs de Vogelenzangseweg staat een variatie aan bebouwing in de vorm van vrijstaande woningen en tweekappers. Sommige woningen hebben een verleden als dienstwoning. Andere woningen hebben deze functie niet gekend. Ook een aantal schuren en andersoortige bebouwing manifesteert zich langs de Vogelenzangseweg.

De Vogelenzangseweg zelf kent een licht verloop met een aantal flauwe bochten. Dit zorgt, in combinatie met het zicht over de strandvlakten en zanderijen, voor een afwisselende beleving vanaf de weg. De bebouwing kent door de kromming van de weg een verspringende rooilijn. Dat is ook logisch, omdat de bebouwing veelal op een organische wijze is ontstaan. Het is belangrijk dat aansluiting wordt gevonden binnen deze karakteristiek en dat nieuwbouw bijdraagt aan het versterken van de diversiteit vanaf de Vogelenzangseweg.

3.1 Vogelenzangseweg 184

Voor deze locatie zijn meerdere modellen onderzocht, waaronder het verbouwen van de bestaande bedrijfswoning en bollenschuur tot 2 burgerwoningen, de bouw van een tweekapper en de bouw van twee vrijstaande woningen. De verbouw van de van de bestaande bedrijfswoning en bollenschuur tot 2 burgerwoningen bleek technisch en financieel ongunstig in vergelijking met het vervangen van de bebouwing door nieuwbouw.

Op advies van team ruimtelijk ordening heeft de aanvrager het plan voor de twee vrijstaande woningen verder uitgewerkt (zie bijlage 1, ontwerpstudie Vogelenzangseweg 184). Door de bouw van twee vrijstaande woningen kan de bebouwing meebewegen met de bocht en daarmee beter worden ingepast in de bestaande bebouwingsritmiek met verspringende rooilijn. Bijkomend voordeel is dat de bedrijfsbebouwing achter de Vogelenzangseweg 184A hierdoor visueel wordt afgeschermd in de zichtlijn vanuit de Vogelenzangseweg. De woningen kunnen dan ook verschillend worden georiënteerd op de weg. Juist het individuele karakter van de woningen vormt op deze locatie een belangrijke ruimtelijke kwaliteit.

De aanvrager heeft vervolgens drie schetsmodellen gemaakt, die uitgaan van twee vrijstaande woningen. Woning 1 is met de kopgevel naar de weg georiënteerd en heeft een footprint van circa 100 m² heeft. Woning 2 is met de langsgevel naar de weg georiënteerd en heeft een footprint van circa 150 m². In deze ontwerpexercitie heeft de aanvrager onderzocht hoe deze bouwmassa's het beste ten opzichte van elkaar en de naastgelegen woningen kunnen worden gesitueerd.

In overleg met de initiatiefnemer is besloten om model B als basis voor het wijzigingsplan te hanteren. Model A en model C zijn stedenbouwkundig gezien niet optimaal, vanwege het zicht vanaf de Vogelenzangseweg en de bezonning van naastgelegen woningen. In model B kent een meer geleidelijke verspringing van de rooilijn, waarin een goede middenweg tussen het afschermen van het schurencomplex en inpassing naast bestaande bebouwing is gevonden. Een nadere onderbouwing van de keuze voor model B boven model A en C staat in bijlage 4, stedenbouwkundig advies Vogelenzangseweg 184.

Bij het opstellen van het definitieve wijzigingsplan heeft heroverweging van het stedenbouwkundig model plaatsgevonden. De aanleiding daarvoor is tweeledig.

In de eerste plaats informeerde de initiatiefnemer het college dat ter plaatse van het bouwvlak van de noordelijke woning een waterleiding aanwezig is. Deze waterleiding loopt naar het gemaal tegenover Brasserie Vogelenzang en is eigendom van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De leiding was verkeerd ingemeten. In Klic-oriëntatiemelding stond de waterleiding ingetekend ten noorden van de watergang tussen de Vogelenzangseweg 182 en 184. Uit een inmeting, uitgevoerd in 2015, bleek echter dat de leiding ten zuiden van deze watergang loopt. Een kaart waarop beide leidingtracés staan ingetekend is als bijlage bij deze toelichting opgenomen (bijlage 3).

Het bouwvlak van de noordelijke woning was per abuis gesitueerd op de leiding. In overleg met de initiatiefnemer is de noordelijke woning daarom een kwartslag gedraaid en een stukje naar het zuiden opgeschoven, zodat het bouwvlak op 3 meter afstand van de leiding is gesitueerd.

Ten tweede hadden de bewoners van Vogelenzangseweg 184A bezwaar tegen de bouwmassa en situering van de zuidelijke woning. Hun bezwaar was dat de zuidelijke woning te dicht tegen hun perceel was gesitueerd en te groot werd. In overleg met de initiatiefnemer is de afstand van het bouwvlak van de zuidelijke woning tot de perceelgrens daarom vergroot van 3 naar 6 meter en is de goothoogte verlaagd van 6 naar 4 meter. Met de initiatiefnemer is afgesproken om de goothoogte van de noordelijke woning ook te verlagen van 6 naar 4 meter. De bouwhoogte van 10 meter blijft gehandhaafd. De initiatiefnemer behoudt hierdoor de mogelijkheid om twee verdiepingen in de kap te realiseren. De aangepaste ontwerpstudie is in het bijlagenboek opgenomen (bijlage 2).

De aangepaste ontwerpstudie is beoordeeld door team Ruimtelijke Ordening. Team Ruimtelijke Ordening adviseert positief over de aanpassingen. De beoordeling van de aangepaste ontwerpstudie is opgenomen in het stedenbouwkundig advies (bijlage 4). Wel is de afstand van de noordelijke woning tot de weg in de verbeelding nog een aantal meter vergroot, zodat de positionering van deze woning ten opzichte van de zuidelijke woning weer overeenkomt met model B waarover team RO in 2014 al positief had geadviseerd.

Naast een aanpassing van de bouwmassa's is de plangrens ter plaatse van nr. 184 doorgetrokken tot de watergang aan de westzijde van het perceel. De eigenaar heeft namelijk aangegeven dat de nieuwe percelen tot de watergang zullen doorlopen. Om het landelijke karakter van de percelen te waarborgen, hebben het achterste delen van beide percelen de bestemming Tuin gekregen.

De provincie is bevoegd gezag voor het verlenen van een uitritvergunning. De initiatiefnemer is voornemens om beide woningen te ontsluiten via de bestaande inrit tussen nummer 184 en 182. Een aparte inrit voor woning 1 is ongewenst, omdat de heuvel in de tuin van de woning op nummer 184A het zicht op de Vogelenzangseweg ontnemt. Parkeren voor bewoners en bezoekers vindt plaats op eigen terrein.

3.2 Vogelenzangseweg 186A

De planontwikkeling voor de Vogelenzangseweg 186A kent een langere voorgeschiedenis. In 2008 heeft Hylkema consultants uit Utrecht een principeverzoek ingediend voor de bouw van een nieuwe woning aansluitend op de monumentale bollenschuur achter de bestaande tweekapper aan de Vogelenzangseweg 186A/188. Het college heeft dit principeverzoek op 9 september 2008 afgewezen, omdat dit plan niet in overeenstemming was met de voorwaarden om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid waarmee de voormalige bedrijfsbebouwing kan worden omgezet in een woning (artikel 9, lid 9 bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002).

In de wijzigingsbevoegdheid is bepaald dat de oppervlakte van een nieuw te projecteren bestemmingsvlak Woondoeleinden (W) inclusief een nieuw te projecteren bestemmingsvlak Erf (E) ten hoogste gelijk mag zijn aan de oppervlakte van het voormalige agrarische bedrijfsgebouw, terwijl eventueel overig op het bouwperceel aanwezige bedrijfsgebouwen dienen te worden geamoveerd. Omdat het voormalige agrarische bedrijfsgebouw (de bollenschuur) achter Vogelenzangseweg 186A/188 een gemeentelijk monument is, kan er in dit geval geen nieuwbouw plaatsvinden. Er kan alleen van de wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt als de monumentale bollenschuur wordt omgebouwd tot een woning.

Het college heeft op 9 september 2008 een perceelindeling vastgesteld (bijlage 3), waarbij de bollenschuur wordt omgebouwd tot een woning en voorzien van maximaal 75 m² bijgebouwen. Als de initiatiefnemer een plan uitwerkt dat in deze perceelindeling past, kan het college een wijzigings-

plan in procedure brengen. Het schetsontwerp dat de initiatiefnemer op 27 februari 2013 heeft ingediend (zie bijlage 4), past binnen de perceelindeling die het college in 2008 heeft vastgesteld.

Bij het opstellen van het definitieve wijzigingsplan is de perceelindeling gewijzigd. De achtererfgrens is nu gesitueerd ter plaatse van de watergang ten westen van de bollenschuur. De watergang maakt onderdeel uit van het lokale watersysteem en dient daarom gehandhaafd te worden. Binnen de bestemming Tuin geldt echter geen aanlegvergunningstelsel. Hierdoor heeft de toekomstige eigenaar de mogelijkheid om de watergang te verplaatsen zonder dat hij daarvoor een vergunning van de gemeente nodig heeft. De Tuinbestemming loopt in het definitieve wijzigingsplan daarom tot de oever van de watergang, zodat dat de watergang zelf in de bestemming Agrarisch met waarden komt te liggen. Binnen deze bestemming geldt een aanlegvergunningstelsel, waardoor de toekomstige eigenaar de watergang niet meer zonder vergunning van de gemeente mag verplaatsen. Hierdoor is er een betere waarborg dat de watergang in de toekomst op deze plek gehandhaafd blijft.

Om het verlies aan Tuinbestemming te compenseren, is aan de noord- en zuidzijde een extra strook Tuin bestemd.

De provincie is bevoegd gezag voor het verlenen van een uitritvergunning. De initiatiefnemer is voornemens om de woning te ontsluiten via de bestaande inrit tussen nummer 186 en 186A. Parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers vindt plaats op eigen terrein.

4. Voorwaarden wijziging bestemmingsplan

Om medewerking te verlenen aan het plan voor de Vogelenzangseweg 184 dient toepassing te worden gegeven aan artikel 9 lid 8 en lid 9 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002. Om medewerking te verlenen aan het plan voor de Vogelenzangseweg 186A dient toepassing te worden gegeven aan artikel 9 lid 9 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002. In dit hoofdstuk zijn de betreffende wijzigingsartikelen opgenomen en worden beide plannen getoetst aan de van toepassing zijnde wijzigingsregels.

4.1 Wijzigingsregels

Voormalige bedrijfswoning wordt woning (wijzigingsbevoegdheid artikel 9 lid 8):

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de bestemming van agrarische bedrijfswoningen, die na tervisielegging van het ontwerpplan hun agrarische functie hebben verloren en waarbij aannemelijk is gemaakt dat bedrijfsvoering conform het bepaalde in lid 1 niet mogelijk is, te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden (W) teneinde de betrokken bedrijfswoning geschikt te houden of beter geschikt te maken voor bewoning, een en ander met dien verstande dat:

- a. gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen gronden en bebouwing, zoals die op het moment van het in ontwerp ter visie leggen van het plan in agrarisch gebruik zijn, niet mogen afnemen;
- b. verplaatsing en/of uitbreiding van de woning niet is toegestaan;
- c. het aantal ter plaatse aanwezige woningen niet mag worden vermeerderd;
- d. de op de plankaart aangegeven hoogtematen van de bedrijfswoning niet mogen worden gewijzigd in een grotere hoogtemaat;
- e. indien de voormalige agrarische bedrijfswoning is gebouwd aan een (voormalig) bedrijfsgebouw, de oppervlakte van een nieuw te projecteren bestemmingsvlak Woondoeleinden (W) ten hoogste gelijk mag zijn aan de oppervlakte van de voormalige agrarische bedrijfswoning vermeerderd met de oppervlakte van het aangebouwde bedrijfsgebouw, zoals ter plaatse aanwezig was op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerpplan;
- f. op het resterende gedeelte van het bouwperceel op de gronden gelegen tussen de bebouwing en de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden (V) de bestemming Tuin (T) dient te worden geprojecteerd en overige gronden worden bestemd tot Erf (E);
- g. De artikelen 21 Woondoeleinden (W), 22 Erf (E) en 23 Tuin (T) van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat bij de bepaling van de erfbebouwing bij een vrijstaande woningen categorie II van toepassing is.

Voormalige bedrijfsgebouwen wordt woning (wijzigingsbevoegdheid artikel 9 lid 9):

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de bestemming van vrijstaande agrarische bedrijfsgebouwen, met uitzondering van kassen, die na ter visielegging van het ontwerpplan hun agrarische functie hebben verloren en waarbij aannemelijk is gemaakt dat bedrijfsvoering conform het bepaalde in lid 1 niet mogelijk is, te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden (W), een en ander met dien verstande dat:

- a. gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen gronden en bebouwing, zoals die op het moment van het in ontwerp ter visie leggen van het plan in agrarisch gebruik zijn, niet mogen afnemen;
- b. verplaatsing en of uitbreiding van het bedrijfsgebouw niet is toegestaan;
- c. de oppervlakte van een nieuw te projecteren bestemmingsvlak Woondoeleinden (W) inclusief een nieuw te projecteren bestemmingsvlak Erf (E) ten hoogste gelijk mag zijn aan de oppervlakte van het voormalige agrarische bedrijfsgebouw, terwijl eventueel overig op het bouwperceel aanwezige bedrijfsgebouwen dienen te worden geamoveerd;
- d. binnen of ter plaats van het bestaande bedrijfsgebouw maximaal één woning mag worden gerealiseerd met een minimale inhoud van 600 m³;
- e. per bouwperceel op grond van dit artikel maximaal één woning mag worden gerealiseerd;

- f. op het resterende gedeelte van het bouwperceel op de gronden gelegen tussen de bebouwing en de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden (V) de bestemming Tuin (T) dient te worden geprojecteerd en overige gronden worden bestemd tot Erf (E);
- g. De artikelen 21 Woondoeleinden (W), 22 Erf (E) en 23 Tuin (T) van overeenkomstige toepassing zijn.

4.2 Toets wijzigingsbevoegdheid Vogelenzangseweg 184

4.2.1 Beëindiging agrarische functie

De heer J. Verdegaal heeft aan de Vogelenzangseweg 184 altijd een agrarisch bloembollenbedrijf geëxploiteerd. Het bedrijf had de beschikking over 3,5 hectare bollengrond. De heer Verdegaal heeft begin jaren '90 één hectare aan een collega kweker verkocht. Op 15 mei 2006 heeft hij nog eens twee hectare bollengrond verkocht aan een andere collega kweker. Met de verkoop van zijn bollengronden heeft de heer Verdegaal zijn agrarische bedrijfsvoering gestaakt. Het agrarisch bedrijfsterrein is nog slechts een halve hectare groot. Gelet op het ontbreken van teeltgronden is een voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering niet langer mogelijk.

Het is evenmin aannemelijk dat de agrarische bedrijfsbebouwing door een ander, modern bollenbedrijf opnieuw in gebruik wordt genomen. De bedrijfsbebouwing is daarvoor te klein en het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om op deze locatie bedrijfsbebouwing te realiseren die voldoet aan de eisen van de huidige tijd (zie bijlage 5, bedrijfsgegevens Vogelenzangseweg 184). Aanpassing van het bestemmingsplan is niet mogelijk, omdat de richtafstand tussen bestaande woningen en een nieuw agrarisch bedrijf in een gemengd gebied 10 meter bedraagt. De woning aan de Vogelenzangseweg 184A staat op minder dan 10 meter van de perceelgrens van het perceel van de heer Verdegaal².

Voor het plan Vogelenzangseweg 184 worden twee wijzigingsbevoegdheden toegepast, te weten *'voormalige bedrijfswoning wordt woning'* (artikel 9 lid 8) en *'voormalige bedrijfsgebouwen wordt woning'* (artikel 9 lid 9). Omdat de voorwaarden uit beide artikelen praktisch gelijk zijn, wordt het plan in deze paragraaf aan beide wijzigingsbevoegdheden tegelijk getoetst.

4.2.2 Toets voorwaarden artikel 9.8 en 9.9

In de directe omgeving van het perceel bevinden zich geen agrarische gronden en gebouwen die door de bouw van twee woningen in hun gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Achter de woningen aan de Vogelenzangseweg 184A en 186 is een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw gelegen. Dit gebouw, eigendom van de heer H. Verdegaal, wordt echter niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. Het dichtstbijzijnde operationele agrarische bedrijf is het bollenbedrijf van de heer Hulsebosch (Vogelenzangseweg 51 A). Dit bedrijf bevindt zich op circa 150 meter afstand. Ten westen van het perceel bevindt zich een kleinschalig bollenveld. Dit is op circa 40 meter afstand van de nieuw te bouwen woningen gelegen. De richtafstand tussen een woning en een bollenbedrijf in een gemengd gebied is 10 meter.

Het ter plaatse aantal aanwezige bedrijfswoningen mag niet worden vermeerderd en de bedrijfsbebouwing mag door één burgerwoning worden vervangen. Bij toepassing van beide wijzigingsbevoegdheden mogen er ten hoogste twee woningen worden gerealiseerd. Dit is het geval in het plan van de heer Verdegaal.

Verplaatsing en/of uitbreiding van bedrijfswoning en bedrijfsgebouw is niet toegestaan. Indien er sprake is van sloop/nieuwbouw mag de oppervlakte van het nieuw te projecteren bestemmingsvlak Wonen ten hoogste gelijk zijn aan de oppervlakte van de voormalige agrarische bedrijfswoning plus bedrijfsgebouw, terwijl overige op het bouwperceel aanwezige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt. In dit geval worden bedrijfswoning en bedrijfsgebouw (gezamenlijke footprint 225 m²)

² De minimale afstand tussen een woning en een agrarisch bedrijf in een gemengd gebied varieert tussen de 10 en 100 m, afhankelijk van het soort agrarische bedrijvigheid.

gesloopt. Dit betekent dat de gezamenlijke footprint van de twee nieuwe woningen ten hoogste 225 m² mag zijn. Het wijzigingsplan voldoet aan deze voorwaarde. De bedrijfswoning had in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002 een goothoogte 6 meter. Deze goothoogte wordt in het wijzigingsplan verlaagd naar 4 meter.

4.2.3 Conclusie

Er is aangetoond dat het bollenbedrijf op nummer 184 zijn agrarische functie heeft verloren en er is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat agrarische bedrijfsvoering niet meer mogelijk is op dit perceel. Het plan van de heer Verdegaal voldoet aan de randvoorwaarden zoals vastgelegd in sub a t/m e van beide wijzigingsbevoegdheden. Er kan daarom gebruik worden gemaakt van beide wijzigingsbevoegdheden om de bouw van twee burgerwoningen mogelijk te maken. In dit wijzigingsplan wordt, in afwijking van hetgeen in sub f en g wordt voorgeschreven, gebruik gemaakt van de bestemmingsplansystematiek zoals die is toegepast in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013. Dit wordt toegelicht in de paragraaf 'toepassen huidige systematiek van bestemmen'.

4.3 Toets wijzigingsbevoegdheid Vogelenzangseweg 186A

4.3.1 Beëindiging agrarische functie

De heer C. J. Verdegaal heeft aan de Vogelenzangseweg 186A altijd een agrarisch bloembollenbedrijf geëxploiteerd. Het bedrijf had de beschikking over 4 hectare bollengrond. De heer Verdegaal heeft in 1994 ca 2,5 hectare bollengrond verkocht aan een collega kweker. Zijn bedrijfsgebouwen en overige bollengronden heeft hij in 1999 verkocht aan de heer Poell. Hij heeft deze gronden en gebouwen nog een aantal jaar gepacht/ gehuurd totdat hij zijn bedrijf op 1 januari 2006 officieel heeft beëindigd.

Het is niet aannemelijk dat de agrarische bedrijfsbebouwing door een ander, modern bollenbedrijf opnieuw in gebruik wordt genomen. Een agrarisch bollenbedrijf met een teeltareaal van 1,4 hectare is te klein om als zelfstandig agrarisch bedrijf te kunnen functioneren. De bedrijfsbebouwing is niet geschikt om een modern bollenbedrijf te huisvesten, maar kan ook niet gesloopt worden vanwege de gemeentelijke monumentenstatus. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om op deze locatie bedrijfsbebouwing te realiseren die voldoet aan de eisen van de huidige tijd (zie bijlage 6, agrarisch advies Vogelenzangseweg 186A). Aanpassing van het bestemmingsplan is niet mogelijk, omdat de richtafstand tussen bestaande woningen en een nieuw agrarisch bedrijf in een gemengd gebied 10 meter bedraagt. De woningen aan de Vogelenzangseweg 186, 186A en 188 staan op minder dan 10 meter van de perceelgrens van het perceel van de heer Poell.

4.3.2 Toets voorwaarden artikel 9.9

In de directe omgeving van het perceel bevinden zich geen agrarische gronden en gebouwen die door het herbestemmen van de bollenschuur in hun gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Achter de woningen aan de Vogelenzangseweg 184A en 186 is een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw gelegen. Dit gebouw, eigendom van de heer H. Verdegaal, wordt echter niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. Het dichtstbijzijnde operationele agrarische bedrijf is het bollenbedrijf van de heer Hulsebosch (Vogelenzangseweg 51 A). Dit bedrijf bevindt zich op circa 110 meter afstand. Ten westen en ten zuiden van het perceel bevindt zich een kleinschalig bollenveld. De afstand van de bollenschuur tot het bollenveld is 20 meter in zuidelijke richting en 35 meter in westelijke richting. De richtafstand tussen een woning en een bollenbedrijf in een gemengd gebied is 10 meter

Het bedrijfsgebouw wordt niet verplaatst of uitgebreid. In het monumentale deel van het bedrijfsgebouw wordt één woning gerealiseerd met een inhoud van meer dan 600 m³. De oppervlakte van de bestemmingsvlakken Woondoeleinden en Erf gezamenlijk is kleiner dan de oppervlakte van het voormalige agrarische bedrijfsgebouw. De footprint van het voormalige agrarische bedrijfsgebouw bedraagt circa 320 m²³. De niet monumentale delen van dit gebouw (circa 180 m²) worden ge-

³ Het voormalig agrarische bedrijfsgebouw bestaat uit de monumentale bollenschuur (ca 140 m²) die via een aanbouw (ca 40 m²) in verbinding staat met een schuur (ca 140 m²).

sloopt. Het monumentale deel (de bollenschuur) dat wordt omgebouwd tot woning heeft een footprint van 140 m². De bollenschuur wordt omgebouwd tot een woning met een bijgebouw van 75 m². De footprint van hoofd- en bijgebouw wordt in totaal 215 m². De overige agrarische bedrijfsbebouwing (een kas van 15 m² en een overkapping van ca 25 m²) wordt gesloopt.

4.3.3 Conclusie

Er is aangetoond dat het bollenbedrijf op nummer 186A zijn agrarische functie heeft verloren en er is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat agrarische bedrijfsvoering niet meer mogelijk is op dit perceel. Het plan van de heer Poell voldoet aan de randvoorwaarden zoals vastgelegd in sub a t/m e van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 9 lid 9. Er kan daarom gebruik worden gemaakt de wijzigingsbevoegdheid om de voormalige bollenschuur om te bouwen tot een burgerwoning. In dit wijzigingsplan wordt, in afwijking van hetgeen in sub f en g wordt voorgeschreven, gebruik gemaakt van de bestemmingsplansystematiek zoals die is toegepast in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013. Dit wordt toegelicht in de paragraaf 'toepassen huidige systematiek van bestemmen'.

4.4 Toepassen huidige systematiek van bestemmen

In sub f en g van beide wijzigingsbevoegdheden staat de overige gronden als Erf en Tuin moeten worden bestemd en dat de artikelen 21 (Woondoeleinden), 22 (Erf) en 23 (Tuin) uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002 van toepassing zijn. Deze systematiek wijkt echter af van de wijze van bestemmen die is vastgelegd in de SVBP (standaard vergelijkbare bestemmingsplannen) 2012 en het gemeentelijke handboek bestemmingsplannen.

Toepassing van de in de SVPB vastgelegde afspraken is sinds 2008 wettelijk verplicht. Het doel van de SVBP is dat in alle bestemmingsplannen in Nederland dezelfde bestemmingen, termen en kleuren worden toegepast, zodat bestemmingsplannen onderling beter vergelijkbaar worden. Het handboek is een gemeentelijk beleidsdocument dat tot doel heeft om de uniformiteit van de gemeentelijke bestemmingsplannen te waarborgen en ervoor te zorgen dat gelijke situaties dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden worden toegekend.

Het college heeft de mogelijkheid om af te wijken van de bepaling dat bij een wijzigingsbevoegdheid de regels van de bestemming zoals vastgelegd in het moederplan van toepassing zijn. Omdat de systematiek uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002 inmiddels verouderd is, heeft het college ervoor gekozen om de regels van de bestemmingen Tuin en Wonen uit het handboek bestemmingsplannen op te nemen. Hierdoor zijn de regels van dit wijzigingsplan gelijk aan de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 dat op de overige woonpercelen in het buitengebied van toepassing is.

5. Randvoorwaarden

5.1 Milieukwaliteitseisen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving moet zijn opgenomen van de wijze waarop de in hoofdstuk 5 van de wet Milieubeheer vastgelegde milieukwaliteitseisen in het plan zijn betrokken. In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan de relevante milieukwaliteitseisen.

5.1.1 Milieueffectrapportage

In het besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is bepaald dat er pas een milieueffectrapportage hoeft te worden uitgevoerd wanneer er meer dan 2.000 woningen worden gebouwd. Dit wijzigingsplan is dus niet m.e.r.-plichtig.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Een woonfunctie is een milieugevoelige functie. Dit betekent dat er een zekere afstand dient te zijn tussen nieuw te bouwen woningen en milieubelastende activiteiten, teneinde een goed woon- en leefklimaat te realiseren en bestaande bedrijven niet onevenredig te beperken in hun bedrijfsvoering.

In de handreiking bedrijven en milieuzonering zijn richtafstanden opgenomen tussen verschillende soorten milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies. Per milieubelastende activiteit zijn richtafstanden opgenomen voor de aspecten geluid, geur, stof en veiligheid. De grootste afstand is leidend voor de richtafstand die tot aan de milieubelastende activiteit moet worden aangehouden. Er wordt gemeten vanaf de grens van de bestemming die de milieubelastende activiteit mogelijk maakt tot aan de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Richtafstand gaat uit van type 'rustige woonwijk'. Een rustige wijk is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen zijn er geen milieubelastende functies gevestigd en is er weinig tot geen geluidsbelasting door verkeer. Hierdoor is de geluidsbelasting op de gevels van de woningen laag tot zeer laag.

De nieuw te bouwen woningen worden gebouwd in een bebouwingslint aan een provinciale weg. Binnen het bebouwingslint zijn meerdere milieubelastende activiteiten gesitueerd, zoals tweerestaaurants, een tuincentrum en agrarische (bollenteelt)bedrijven. Daarom wordt deze omgeving aangemerkt als 'gemengd gebied'. In de handreiking bedrijven en milieuzonering is een aparte lijst met veel voorkomende bedrijfsactiviteiten in gemengde gebieden opgenomen. In deze lijst zijn geen richtafstanden tussen woningen en bedrijfsactiviteiten opgenomen, maar zijn de betreffende bedrijfsactiviteiten ingedeeld in drie categorieën die aangeven onder welke omstandigheden de deze activiteiten inpasbaar zijn.

Vogelenzangseweg 184

In de directe omgeving bevinden zich drie milieubelastende inrichtingen:

- Brasserie Vogelenzang (Vogelenzangseweg 182) en restaurant Buitenplaats Plantage (Vogelenzangseweg 49A): Een restaurant is volgens de lijst voor gemengde gebieden een categorie A inrichting. Categorie A betreft activiteiten die in een gemengd gebied aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Beide woningen zijn vrijstaand. De aanwezigheid van Brasserie Vogelenzang en Buitenplaats Plantage vormt geen belemmering voor de bouw van de twee burgerwoningen.
- Bos Tuin en Dier (Vogelenzangseweg 49): Tuincentra zijn niet opgenomen in de lijst voor gemengde gebieden. Vandaar dat ik de gewenste afstand tot Bos Tuin en Dier heb bepaald aan de hand van de richtafstandentabel. De afstand tussen het bouwvlak van de twee woningen tot perceelsgrens van Bos Tuin en Dier is 35 m. De richtafstand tussen een woning

en een tuincentrum in een gemengd gebied is 10 meter⁴. De aanwezigheid van Bos Tuin en Dier vormt dus geen belemmering voor de bouw van de twee burgerwoningen.

Vogelenzangseweg 186A

In de directe omgeving bevinden zich vier milieubelastende inrichtingen:

- Brasserie Vogelenzang (Vogelenzangseweg 182) en restaurant Buitenplaats Plantage (Vogelenzangseweg 49A): Een restaurant is volgens de lijst voor gemengde gebieden een categorie A inrichting. Categorie A betreft activiteiten die in een gemengd gebied aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De voormalige bollenschuur is een vrijstaand gebouw. De aanwezigheid van Brasserie Vogelenzang en Buitenplaats Plantage vormt geen belemmering voor de bouw van de twee burgerwoningen.
- Bollenbedrijf Hulsebosch (Vogelenzangseweg 51 A): Het bestemmingsplan staat ter plaatse van deze bestemming een bollenbedrijf en een veeteelt/ akkerbouwbedrijf toe (uitgezonderd intensieve veehouderij). Bollenbedrijven en een veeteelt/ akkerbouwbedrijven zijn niet opgenomen in de lijst voor gemengde gebieden. Vandaar dat ik de gewenste afstand tot het bollenbedrijf Hulsebosch heb bepaald aan de hand van de richtafstandentabel. De afstand tussen de monumentale bollenschuur tot de perceelsgrens van het bollenbedrijf is 110 meter. De richtafstand tussen een woning en een bollenbedrijf in een gemengd gebied is 10 meter⁵. De richtafstand tussen een woning en een veeteelt/ akkerbouwbedrijf in een gemengd gebied is 50 meter⁶. De aanwezigheid van bollenbedrijf Hulsebosch vormt dus geen belemmering voor het verbouwen van de bollenschuur tot een woning.
- Bos Tuin en Dier (Vogelenzangseweg 49): Tuincentra zijn niet opgenomen in de lijst voor gemengde gebieden. Vandaar dat ik de gewenste afstand tot Bos Tuin en Dier heb bepaald aan de hand van de richtafstandentabel. De afstand tussen de bollenschuur en de perceelsgrens van Bos Tuin en Dier is 37 m. De richtafstand tussen een woning en een tuincentrum in een gemengd gebied is 10 meter. De aanwezigheid van Bos Tuin en Dier vormt dus geen belemmering om de bollenschuur om te bouwen tot een woning.

Voormalige bollenschuur Vogelenzangseweg 184A

De voormalige bollenschuur achter de Vogelenzangseweg 184A wordt weliswaar niet meer voor Agrarische doeleinden gebruikt, maar heeft nog wel een agrarische bestemming. Het bestemmingsplan staat ter plaatse van deze bestemming een bollenbedrijf en een veeteelt/ akkerbouwbedrijf toe (uitgezonderd intensieve veehouderij). Vandaar dat het aspect milieuzonering ook van toepassing is op dit perceel. Het agrarisch bouwvlak van dit perceel bevindt zich op 8 meter afstand van de uiterste situering van de gevel van woning 1 in het plan voor Vogelenzangseweg 184 en op 8 meter afstand van de uiterste situering van de gevel van de monumentale bollenschuur in het plan voor Vogelenzangseweg 186A. De richtafstand tussen een woning en een opstal met een agrarische bestemming in een gemengd gebied is 50 meter.

De milieudienst IJmond adviseert om in dit geval gemotiveerd af te wijken van de richtafstand van 50 meter tot de voormalige bollenschuur aan de Vogelenzangseweg 184A (zie bijlage 12). Op de Vogelenzangseweg 184A en 186 en 188 zijn reeds burgerwoningen aanwezig. Het is om deze reden niet mogelijk om een (volwaardige) veehouderij of bollenbedrijf in de bollenschuur aan de Vogelenzangseweg 184A te hebben. Een dergelijk bedrijf is ook zonder de beoogde omzetting naar wonen van nummer 184 en 186A niet mogelijk.

Gezien de woonfunctie op 184A, 186 en 188 is ook het gebruik als volwaardige bedrijfsloods op dit moment aan beperkingen onderhevig. Het toevoegen van drie woningen brengt hierin geen veran-

⁴ De richtafstand is voor geur en stof 0 m, voor geluid 30 m, voor gevaar 10 m. De grootste richtafstand is 30 meter. Omdat het een gemengd gebied betreft, mag de gewenste afstand met één stap verlaagd worden. Daarmee wordt de grootste richtafstand dus 10 meter.

⁵ De richtafstand is voor geur en geluid 30 m, voor stof en gevaar 10 m. De grootste richtafstand is 30 meter. Omdat het een gemengd gebied betreft, mag de gewenste afstand met één stap verlaagd worden. Daarmee wordt de grootste richtafstand dus 10 meter.

⁶ De richtafstand is voor geur 100 m, voor stof en geluid 30 m en voor gevaar 0 m. De grootste richtafstand is 100 meter. Omdat het een gemengd gebied betreft, mag de gewenste afstand met één stap verlaagd worden. Daarmee wordt de grootste richtafstand dus 50 meter.

dering. Op basis van het vigerende bestemmingsplan en de gewenste ontwikkeling kan gesteld worden dat de mogelijke bedrijfsvoering in de bollenschuur niet verder beperkt wordt, dan in de huidige situatie het geval is. Anders dan kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zoals stalling, opslag en onderhoud is gebruik van de bollenschuur niet zonder meer mogelijk. Eventuele activiteiten moeten voldoen aan de (geluids)eisen uit het Activiteitenbesluit, deze eisen geven gezien de nu aanwezige woningen een beperking voor de bedrijfsmogelijkheden.

Conclusie

De afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en de in de directe omgeving aanwezige milieubelastende activiteiten is voldoende om een goed woon- en leefklimaat te realiseren en te voorkomen dat bestaande bedrijven onevenredig worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Evenmin worden de bedrijfsmogelijkheden van de voormalige bollenschuur aan de Vogelenzangseweg 184A verder beperkt, omdat de bestaande naastgelegen woningen al beperkingen aan het gebruik opleveren. Omdat er op dit moment geen sprake is van bedrijfsmatige activiteiten in deze bollenschuur is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter hoogte van de beoogde woningen.

5.1.3 Bodemkwaliteit

Bij het wijzigen van een bestemming moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse de realisatie van de bestemming ook toelaat. Op grond van de in 2007 vastgestelde bodemkwaliteitskaart wordt verwacht dat de bovengrond licht verontreinigd is. De ondergrond kan als schoon worden beschouwd. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering om aan beide percelen een woonbestemming toe te kennen.

Het perceel Vogelenzangseweg 184 kan niet in zijn geheel als onverdacht beschouwd worden. In de tuinbouwkas was een bestrijdingsmiddelenkast aanwezig. Deze opslag en de toepassing van bestrijdingsmiddelen heeft mogelijk geleid tot verontreiniging van de bodem. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt in het kader van de bestemmingsplanwijziging niet nodig geacht. Wel dient in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning voor de bouw van de twee woningen op dit perceel een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform de NEN-5740.

5.1.4 Geluidsbelasting

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen bescherming tegen wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. Rond wegen, spoorlijnen en industriegebieden bevinden zich zogenaamde geluidszones. Indien nieuw te bouwen woningen zich binnen zo'n geluidszone bevinden, dient de geluidsbelasting op de gevel in het kader van het bestemmingsplan te worden onderzocht. Indien de geluidsbelasting op de gevel hoger is dan de in de Wet geluidhinder vastgelegde voorkeursgrenswaarde, kan het college voor het betreffende plan een hogere grenswaarde vaststellen.

Beide percelen liggen binnen de geluidszone van de Vogelenzangseweg. De milieudienst IJmond heeft daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 10 en 11).

De maximale geluidsbelasting op de gevels van de twee nieuwbouwwoningen aan de Vogelenzangseweg 184 bedraagt 58 dB. De maximale geluidsbelasting op de gevel van de bollenschuur aan de Vogelenzangseweg 186A bedraagt 54 dB. Het college heeft daarom voor de woningen in dit plan een hogere grenswaarde vastgesteld (bijlage 9).

De hogere grenswaarden worden na het in werking treden van dit wijzigingsplan ingeschreven in het kadaster. Nadat de hogere grenswaarden zijn ingeschreven in het kadaster en het wijzigingsplan in werking is getreden, kan er een omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van twee woningen aan de Vogelenzangseweg 184 en het ombouwen van de bollenschuur op nummer 186A tot een woning.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit moet worden meegewogen in de afweging of het plan al dan niet uitvoerbaar is. Enerzijds moet worden onderzocht of de blootstelling van het project aan reeds aanwezige luchtverontreiniging al dan niet binnen de normen valt. Daarnaast wordt onderzocht in hoeverre het project zelf invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatste. Indien het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeft geen onderzoek naar de luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

In de gehele gemeente Bloemendaal wordt ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet significant toe. Het project draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.2 Externe veiligheid

De wetgeving op het gebied van externe veiligheid is bedoeld om de risico's van gebruik, transport en opslag van gevaarlijke stoffen voor de omgeving te beheersen. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers tot een minimum beperkt blijft.

Het perceel Vogelenzangseweg 81 bevindt zich niet binnen de veiligheidsafstand van een inrichting die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt. Evenmin bevindt het perceel zich binnen de veiligheidsafstand van een hoge druk transportleiding die onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) valt. Over het spoor Haarlem – Leiden vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

De enige relevante risicobron is de Vogelenzangseweg. Er vindt zeer beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Groepsrisico is onder de oriënterende (10^{-6} /jaar PR contour) waarde. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de uitvoering van beide projecten bestaan.

5.3 Waterhuishouding

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving moet zijn opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt daarom nader ingegaan op de waterhuishouding en de gevolgen van het plan daarop.

In de keur van het hoogheemraadschap van Rijnland is bepaald dat bij een toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m² compensatie in de vorm van extra oppervlaktewater dient plaats te vinden. In beide plannen neemt de hoeveelheid bebouwd oppervlak echter af⁷. Er hoeft daarom geen watercompensatie plaats te vinden.

Tussen de percelen Vogelenzangseweg 182 en 184 is een watergang gesitueerd. De watergang is doodlopend en de afvoer verloopt richting het westen. Bebouwing dient minimale 2 meter vanaf de watergang te worden gesitueerd. Als dat qua afstanden niet mogelijk is, dan is het een optie om de watergang aan het kopeind te dempen, mits het wateroppervlak wordt gecompenseerd met nieuw te graven oppervlaktewater. Bijvoorbeeld een slootverbreding van minimaal 0,50 m.

⁷ Footprint huidige bebouwing **Vogelenzangseweg 184**: 70 m² bedrijfswoning + 155 m² bollenschuur + 310 m² schuren/kassen. Footprint toekomstige situatie is 90 m² + 135 m² woning + 2 x 60 m² bijgebouwen.

Footprint huidige bebouwing bollenschuur **Vogelenzangseweg 186A**: 141 m² bollenschuur + 219 m² bijgebouwen. Footprint toekomstige situatie is 141 m² woning + 75 m² bijgebouwen

Direct ten zuiden van de watergang is een waterleiding van Rijnland gesitueerd. De loopt naar het inlaatgemaal aan de overzijde van de Vogelenzangseweg (zie bijlage 3). De bebouwing dient op minimaal 3 meter afstand vanaf de waterleiding te worden gesitueerd.

5.4 Natuurbescherming

De wetgeving op het gebied van natuur richt zich op gebiedsbescherming en soortenbescherming.

5.4.1 Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming komt voort uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn en is in Nederland verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998. In deze wet is bepaald dat ruimtelijke projecten niet zonder meer in een beschermd natuurgebied mogen worden gerealiseerd. Beschermd natuurgebieden worden in Nederland aangeduid als Natura2000 gebieden. Activiteiten in de omgeving van een Natura2000 gebied kunnen de aldaar aanwezige natuurwaarden beïnvloeden. Dit wordt 'externe werking' genoemd. Indien een ruimtelijk project in de nabijheid van een Natura2000 wordt gerealiseerd, moeten de effecten van dit project op de natuurwaarden van het Natura2000 gebied daarom worden onderzocht.

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit de aanwijzing van een gebied als Ecologische hoofdstructuur (EHS). De status van EHS is niet verankerd in natuurwetgeving, maar wordt beschermd via de provinciale ruimtelijke verordening. De EHS kent geen externe werking. Ruimtelijke ingrepen in de nabijheid van een EHS gebied niet hoeven te worden beoordeeld op hun effecten voor de natuurwaarden binnen de EHS.

De locatie is niet gelegen in een Natura2000 gebied en maakt ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Beide planlocaties grenzen aan de westzijde aan weilanden die onderdeel uitmaken van de Ecologische hoofdstructuur. Omdat de EHS geen externe werking kent, is het niet nodig om de effecten van het plan op dit EHS gebied te onderzoeken.

Landgoed Vogelenzang, dat op circa 400 meter afstand ligt, is tevens aangewezen als Natura2000 gebied. De Natura2000 kent wel een externe werking. Omdat het twee kleinschalige initiatieven betreft, is het niet aannemelijk dat het project op een afstand van 400 meter de aldaar aanwezige natuurwaarden beïnvloedt. De externe werking op dit Natura2000 hoeft niet nader onderzocht te worden. De natuurregeling vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

5.4.2 Soortenbescherming

Bij een wijziging van het bestemmingsplan wordt getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige dier- en plantensoorten die op grond van de Flora- en Faunawet een beschermd status genieten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Vogelenzangseweg 184

Op het perceel Vogelenzangseweg 184 worden alle bestaande gebouwen gesloopt en wordt een gedeelte van een watergang gedempt. Het perceel ligt in het buitengebied tegen een weiland dat als EHS is aangewezen en op relatief korte afstand van een Natura2000 gebied ligt. Mogelijk zijn in de bebouwing verblijfsplaatsen van vleermuizen en beschermd vogelsoorten aanwezig. Ook is er mogelijk beschermd flora en fauna aanwezig in de te dempen watergang. De initiatiefnemer heeft daarom een quick scan flora en fauna laten uitvoeren door ecologisch adviesbureau Hamabest (rapportnummer R14.041-JMW-F02, d.d. 7 juli 2014, bijgevoegd als bijlage 13).

Tijdens de inventarisatie van Hamabest zijn binnen het plangebied geen habitattypen waargenomen waarvoor het Natura2000-gebied is aangewezen. Wel kunnen vleermuizen gebruik maken van de te slopen woning. Onder andere de ruimtes achter de dakpannen kunnen door deze soort gebruikt worden. Er dient daarom een nader onderzoek naar vleermuizen plaats te vinden om vast te stellen of en zo ja welke vleermuizen de opstal gebruiken en voor welke functie(s). Het nader onderzoek dient conform het vigerende vleermuizenprotocol te worden uitgevoerd.

Het is niet uit te sluiten dat de gierzwaluw een nest heeft in het dak van de woning. Er dient nader onderzoek naar de gierzwaluw plaats te vinden, conform de beschikbare soortenstandaard van het ministerie van EZ. De huismus broedt nabij het plangebied. Indien de werkzaamheden pas over enkele jaren plaatsvinden, dient vooraf, conform de beschikbare soortenstandaard van het ministerie van EZ, onderzocht te worden of de huismus dan wel broedt binnen het plangebied.

Er kunnen licht beschermde planten voorkomen langs de slootkant. Eventueel aanwezige exemplaren dienen in het kader van de algemene zorgplicht bij demping van de sloot verplaatst te worden naar een geschikte nabijgelegen omgeving. Daarnaast kunnen er beschermde vissen voorkomen in de sloot. Wanneer de sloot gedempt wordt, dient er een nader onderzoek plaats te vinden naar beschermde planten- en vissoorten.

Vogelenzangseweg 186A

De monumentale bollenschuur aan de Vogelenzangseweg 186A blijft behouden, maar wordt verbouwd. De milieudienst IJmond verwacht dat er geen vleermuizen huizen in de onverwarmde en ongeïsoleerde bollenschuur. De bestaande bijgebouwen (een schuur van ca 135 m², een kas van ca 15 m² en een overkapping van ca 25 m²) worden gesloopt.

Voor het verbouwen van de bollenschuur is geen quick scan flora en fauna uitgevoerd. Maar omdat het vergelijkbare bebouwing en gebruik op een buurperceel betreft, geeft de quick scan voor nummer 184 ook een goed beeld van de mogelijk aanwezige flora en fauna op nummer 186A. Op dit adres is het eveneens mogelijk dat er nu of in de nabije toekomst nesten van de gierzwaluw en huismus aanwezig zijn in de bollenschuur en de te slopen bijgebouwen. Er dient daarom ook voor dit planinitiatief nader onderzoek naar de gierzwaluw en de huismus plaats te vinden, conform de beschikbare soortenstandaard van het ministerie van EZ.

Procedurele consequenties

Op basis van de quick scan kan geconcludeerd worden dat nader onderzoek nodig is naar de aanwezigheid van vleermuizen, de gierzwaluw en de huismus en mogelijk ook naar de aanwezigheid van vissen.

De nesten van de gierzwaluw en huismus zijn jaarrond strikt beschermd. Indien uit nader onderzoek blijkt dat er nesten van de gierzwaluw en de huismus aanwezig zijn, is ontheffing ex artikel 75 van de flora en faunawet nodig om de bestaande opstallen te kunnen slopen. Het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie verleent deze ontheffing alleen indien er mitigerende en compenserende maatregelen worden genomen. Een voorbeeld van een compenserende maatregel is het bouwen van vervangende nesten, waarna de bestaande nesten buiten het broedseizoen kunnen worden verwijderd.

Voor het vernietigen van zomer- en/of winterverblijven van vleermuizen (tabel 3 soort) in het kader van een bouwproject is ook een ontheffing ex artikel 75 van de flora en faunawet nodig. Het ministerie verleent deze ontheffing alleen indien er mitigerende en compenserende maatregelen worden genomen. Er zijn geen meldingen van kraamkolonies- of winterverblijven in de woning. Het is ook niet aannemelijk dat deze aanwezig zijn, omdat de aanwezige opstallen in principe niet geschikt zijn als winterverblijf. De opstallen zijn in principe wel geschikt voor een zomerverblijf. Zomer- en paarverblijven zijn over het algemeen goed te mitigeren en compenseren. Een voorbeeld van een compenserende maatregel is het ophangen van vleermuiskasten, waarna de als zomerverblijf dienende opstallen in het najaar of in de winter kunnen worden gesloopt.

Het is niet aannemelijk dat er strikt beschermde flora en fauna (tabel 3 soorten) in de te dempen watergang voorkomen, maar mogelijk komen er wel tabel 2 soorten (beschermde flora en fauna) voor. Indien volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt, geldt een vrijstelling van de flora en faunawet voor tabel 2 soorten. Wel dient de aanvrager indien nodig mitigerende maatregelen te nemen. Een voorbeeld van een mitigerende maatregel is het leegpompen

van het te dempen deel van de watergang totdat er een klein laagje water overblijft. De aanwezige vissen kunnen vervolgens worden overgezet aan het te handhaven deel van de watergang, waarna er kan worden gedempt. Het verdient aanbeveling om deze mitigerende maatregel onder begeleiding van een ecooloog uit te voeren.

Afstemmingsartikel flora en faunawet

De mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna heeft geen consequenties voor het in procedure brengen van dit wijzigingsplan. Nu is aangetoond dat het verkrijgen van een ontheffing van de flora en faunawet mogelijk is, kan het wijzigingsplan in procedure worden gebracht voordat de aanvullende onderzoeken naar vleermuizen, de gierzwaluw en de huismus en het aquatisch onderzoek zijn afgerond. Evenmin is het noodzakelijk om voorafgaand aan het vaststellen van het wijzigingsplan al over een ontheffing ex artikel 75 van de flora en faunawet te beschikken. Het wijzigingsplan is immers uitvoerbaar, ondanks eventuele benodigde ontheffing ex artikel 75 flora en faunawet.

Om te waarborgen dat beide initiatiefnemers de bepalingen uit de flora en faunawet naleven op het moment dat zij starten met de uitvoering van hun plan, wordt in de planregels een afstemmingsartikel met de flora en faunawet opgenomen. In dit artikel wordt bepaald dat activiteiten die de leefomstandigheden van beschermde flora en fauna aantasten pas mogen worden uitgevoerd nadat onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen, de gierzwaluw, de huismus en vissen is uitgevoerd en indien nodig de benodigde ontheffing op grond van de flora en faunawet is verkregen.

Broedseizoen

Algemeen voorkomende vogelsoorten kunnen tot broeden komen in de te amoveren opstallen en de groenstructuren. De sloop- en rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Indien dit niet mogelijk is dienen broedgevallen voorkomen te worden of dient er voorafgaande aan de werkzaamheden vastgesteld te worden of er broedgevallen aanwezig zijn.

5.5 Archeologie & cultuurhistorie

In de Monumentenwet 1988 is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening moet houden met de in de grond aanwezige monumenten. Tevens moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van gebouwde monumenten.

Het perceel 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 dan 250 m² wordt geroerd. Op het perceel Vogelenzangseweg 184 wordt voor beide woningen minder dan 250 m² grondoppervlak geroerd. Voor de realisatie van dit plan is geen archeologisch onderzoek nodig⁸. Op het perceel Vogelenzangseweg 186A wordt ten hoogste 100 m² grond geroerd voor de bouw van een bijgebouw. Hiervoor is evenmin een archeologisch onderzoek nodig. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van beide plannen.

De bollenschuur is een gemeentelijk monument. Er is geen advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed nodig. Het is mogelijk om de bollenschuur tot woning te verbouwen zonder de monumentale waarden aan te tasten. Wel wordt geadviseerd om in een vroeg stadium vooroverleg te houden met de welstandcommissie.

⁸ Omdat de woningen in dit project geheel onafhankelijk van elkaar worden ontworpen, aangevraagd en gebouwd, geldt de archeologische onderzoekverplichting in dit geval per individuele woning.

6. Planopzet

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de verbeelding en de regels tot stand zijn gekomen. Vervolgens wordt een artikelsgewijze toelichting op de regels gegeven.

6.1 Totstandkoming van verbeelding en regels

Een wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om binnen de kaders van het bestemmingsplan een bestemming te wijzigen. Wanneer de bestemming wordt gewijzigd, gelden voor de nieuwe bestemming de regels zoals die in het moederplan zijn vastgelegd.

Beide initiatiefnemers hebben het college verzocht om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die was opgenomen in het oude bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002. Die maakt het mogelijk om de Agrarische bestemming te wijzigen in de bestemmingen Wonen, Erf en Tuin. In de huidige bestemmingsplansystematiek, die sinds 2010 wordt gebruikt, komt de bestemming Erf niet meer voor. Het bestemmingsplan Landelijk gebied 2002 is inmiddels vervangen door het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013. De regeling voor het bouwen van bijgebouwen is in dit bestemmingsplan ondergebracht in de bestemming Wonen.

Het college heeft de mogelijkheid om af te wijken van de bepaling dat bij een wijzigingsbevoegdheid de regels van de bestemming zoals vastgelegd in het moederplan van toepassing zijn. Indien de regels van de betreffende bestemming zoals vastgelegd in een herziening van het moederplan voor de aanvrager een voordeel oplevert, kan het college die regels opnemen in het wijzigingsplan.

Omdat de systematiek uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002 inmiddels verouderd is, heeft het college er in overleg met de initiatiefnemers voor gekozen om de regels van de bestemmingen Tuin en Wonen uit het handboek bestemmingsplannen (versie augustus 2015) op te nemen. Hierdoor zijn de regels van dit wijzigingsplan gelijk aan de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 dat op de overige woonpercelen in het buitengebied van toepassing is. De planregels zijn op maat gesneden voor dit project. Dit betekent dat de regels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 die niet van toepassing zijn op dit project ook niet in de planregels zijn opgenomen. Daarnaast heeft het college er in overleg met de initiatiefnemers voor gekozen om een afstemmingartikel met de flora en faunawet op te nemen. Hierdoor kan het college controleren of de aanvrager indien nodig beschikt over een ontheffing ex artikel 75 van de flora en faunawet voordat hij start met de uitvoering van zijn plan

6.2 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1: inleidende regels

In dit hoofdstuk worden de begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Het is gebruikelijk om alleen die begrippen te definiëren waarover bij de toetsing van de regels onduidelijkheid kan ontstaan. Bij de toetsing van aanvragen dient van de in dit artikel vastgelegd definities te worden uitgegaan. Tevens is vastgelegd hoe de in de regels gehanteerde maten die bij het bouwen in acht genomen moeten worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de op de verbeelding weergegeven bestemmingen opgenomen. Elk artikel start met een bestemmingsomschrijving, waarin is bepaald voor welke doeleinden de betreffende gronden mogen worden gebruikt. Daarna volgen de bouwregels, waarin is bepaald welke bebouwing er gerealiseerd mag worden en welke afmetingen die bebouwing mag hebben. Vervolgens wordt optioneel vastgelegd welke nadere eisen het bevoegd gezag kan stellen aan de bebouwing, welke specifieke gebruiksregels er gelden en welke mogelijkheden het bevoegd gezag heeft om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Ook kan een sloop- of aanlegvergunningstelsel deel

uitmaken van de regels en kunnen er regels zijn vastgelegd met betrekking tot het wijzigen van de bestemming.

Dit bestemmingsplan kent twee bestemmingen, te weten Tuin en Wonen. Hieronder worden beide bestemmingen toegelicht.

Tuin

Het deel van het woonperceel aan de voorzijde en de zijkant van de woning tot halverwege de zijgevel is bestemd als Tuin. Tevens zijn de delen van de percelen die grenzen aan het omliggende agrarisch gebied als Tuin bestemd, zodat het landelijke karakter zoveel mogelijk behouden blijft. Tenslotte is de strook grond tussen de noordelijke woning aan de Vogelenzangseweg 184 en de horeca-inrichting aan de Vogelenzangseweg 182 als Tuin bestemd ivm de aanwezigheid van de waterleiding van Rijnland.

Op gronden met de bestemming Tuin mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers. Wel mogen er bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, zoals erf- en terrein-afscheidings. In afwijking van het handboek bestemmingsplannen is in dit wijzigingsplan bepaald dat erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn die niet naar het openbaar gebied zijn georiënteerd eveneens maximaal 1 meter hoog mogen zijn. Deze bepaling is opgenomen om te waarborgen dat het landelijk uitzicht aan de westzijde van de nieuwe woonpercelen gehandhaafd blijft.

Wonen

De woningen en het deel van het perceel aan de achterzijde en de zijkant van de woning vanaf halverwege de zijgevel krijgen een woonbestemming. Binnen het bouwvlak mag het hoofdgebouw worden gebouwd, daarbuiten mogen bijgebouwen worden gerealiseerd, evenals bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals erf- en terrein-afscheidings.

De bouwvlakken ter plaatse van de Vogelenzangseweg 184 zijn zodanig gepositioneerd dat de zuidelijke woning op voldoende afstand tot de naastgelegen woning staat en de noordelijke woning op voldoende afstand van de al daar gelegen waterleiding staat. Dit wordt onderbouwd in hoofdstuk 3.1. Op de verbeelding zijn de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw vastgelegd. De bollenschuur op het perceel Vogelenzangseweg 186A is conserverend bestemd, omdat dit gebouw een gemeentelijk monument is.

Op de verbeelding vastgelegd hoeveel vierkante meter bijgebouwen bij elke woning is toegestaan. Het is toegestaan om een beroep aan huis uit te oefenen (maximaal 30 % van het vloeroppervlak van de woning tot maximaal 60 m²). Het college is bevoegd om onder voorwaarden een bedrijf aan huis toe en de bouw van een open zwembad toe te staan.

Waarde-Archeologie 3

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 is overgenomen van de archeologische waardenkaart (mei 2011). Deze dubbelbestemming werkt door in de onderliggende bestemmingen. Er geldt een aanlegvergunningstelsel wanneer als gevolg van bouwactiviteiten of werkzaamheden/ werken meer dan 250 m² grond wordt geroerd. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden niet worden verstoord, dan wel de aanwezige archeologische waarden kunnen worden veiliggesteld door het verbinden van voorwaarden aan de omgevingsvergunning. Indien er archeologische waarden aanwezig zijn en deze kunnen niet worden veiliggesteld door het stellen van voorwaarden, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

Hoofdstuk 3: algemene regels

In deze paragraaf zijn, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, een aantal aanvullende regels vastgelegd, die voor alle bestemming van toepassing zijn.

Anti-dubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders. Ook is hier een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen en worden een aantal voorbeelden genoemd die in ieder geval als strijdig worden beschouwd.

Overige regels

In de overige regels is een afstemmingsartikel met de flora en faunawet opgenomen. Dit artikel is opgenomen om te waarborgen dat de initiatiefnemer over een ontheffing ex artikel 75 flora en faunawet beschikt op het moment dat hij start met de uitvoering van zijn plan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of dit strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregel is de officiële naam van het plan vastgelegd.

7. Uitvoering

7.1 Financiële haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Bro in de plan-toelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, plankosten en planschadeclaims, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met de initiatiefnemer. Als er met een initiatiefnemer geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Beide plannen zijn particuliere initiatieven. De betreffende gronden zijn privé eigendommen. De verantwoordelijkheid voor de economische uitvoerbaarheid van het plan ligt bij de betreffende initiatiefnemers.

De gemeente heeft voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerp wijzigingsplan met beide initiatiefnemers een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. De planschadeverhaalsovereenkomst zorgt ervoor dat eventuele planschadeclaims worden neergelegd bij de partijen die baat hebben bij de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, in dit geval de eigenaren van de percelen Vogelenzangseweg 184 en 186A. Hierdoor wordt voorkomen dat deze kosten worden afgewenteld op de gemeente.

Het overige kostenverhaal is anderszins verzekerd:

- Voor het opstellen van het wijzigingsplan en het begeleiden van de planologische procedure door team RO worden leges in rekening gebracht.
- De kosten voor het aansluiten van de percelen op de riolering worden verhaald door het factureren van de aanneemsom aan de initiatiefnemers.
- Indien de openbare ruimte als gevolg van de bouwwerkzaamheden moet worden heringericht, worden deze kosten eveneens verhaald door het factureren van de aanneemsom aan de initiatiefnemers

Er hoeft daarom geen anterieure kostenverhaalsovereenkomst met de eigenaren van beide percelen te worden afgesloten.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Inzicht in de maatschappelijke haalbaarheid wordt gekregen door het ontwerp wijzigingsplan ter visie te leggen.

Het college heeft het ontwerp wijzigingsplan op 7 oktober 2014 vastgesteld. Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 24 oktober tot en met 4 december 2014 ter visie gelegen. Gedurende die termijn konden belanghebbenden en overlegpartners een zienswijze indienen. Direct omwonenden en de belanghebbende overlegpartners (Provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap van Rijnland en de milieudienst IJmond) zijn schriftelijk geïnformeerd over de ter visie legging.

Er zijn in totaal vijf zienswijzen ingediend op het ontwerp wijzigingsplan. Eén zienswijze is afkomstig van het Hoogheemraadschap Rijnland. De andere vier zienswijzen zijn afkomstig van direct omwonenden. De zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn verwerkt in een nota zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd (bijlage 14). In de nota zienswijze wordt ook vermeld of de betreffende zienswijze al dan niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.

Nadat het college het definitieve wijzigingsplan heeft vastgesteld, kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of kunnen aantonen dat ze redelijkerwijs tegen het betreffende onderdeel geen zienswijze konden indienen, beroep aantekenen bij de afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

Het wijzigingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. Binnen de beroepstermijn kunnen degenen die beroep hebben ingesteld een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

7.3 Handhaving

Een wijzigingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van het wijzigingsplan 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. Bij overtredingen van het wijzigingsplan 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 of werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het wijzigingsplan.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. In het kader van preventieve handhaving worden duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en wordt 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 primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro, de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).