

TOELICHTING OVERVEEN 2013

GEMEENTE BLOEMENDAAL

27 juni 2013
075821753:F - 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	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Gebiedsbeschrijving	7
2.1	Onstaansgeschiedenis	7
2.2	Archeologie	8
2.3	Cultuurhistorie	10
2.4	Ruimtelijke structuur	11
2.4.1	Beschrijving deelgebieden	14
2.5	Functionele structuur	19
3	Beleidskader	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal beleid	22
3.3	Gemeentelijk beleid	24
4	Randvoorwaarden	32
4.1	Bodem	32
4.2	Geluid	32
4.3	Luchtkwaliteit	33
4.4	Milieuozonering	34
4.5	Externe veiligheid	34
4.6	Waterhuishouding	36
4.7	Flora en fauna	38
4.8	Kabels & leidingen	41
4.9	Duurzaamheid	41
5	Ontwikkelingen	43
6	Planopzet	48
6.1	Opzet van het bestemmingsplan	48
6.2	Artikelsgewijze toelichting	49
7	Uitvoerbaarheid	59
7.1	Economische uitvoerbaarheid	59
7.2	Handhaving	60
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
7.3.1	Inspreekprocedure	60
7.3.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	61

7.3.3	Zienswijzeprocedure	61
Bijlage 1	Waterbeleid	62
Bijlage 2	Nota inspraak en vooroverleg	68
Bijlage 3	Nota van zienswijzen bestemmingsplan Overveen	69

HOOFDSTUK 1

Inleiding

1.1

AANLEIDING PLANHERZIENING

De aanleiding voor de herziening van de vigerende bestemmingsplannen van de kern Overveen 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 de kern Overveen geactualiseerd en gedigitaliseerd in één nieuw bestemmingsplan voor de gehele kern. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt de huidige bestemmingsplannen, die vaak verouderd zijn en 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 conserverend van aard. Dit betekent dat de huidige situatie wordt vastgelegd, zonder grootschalige ontwikkelingen. Daar waar mogelijk en gewenst is ruimtelijke en functionele ontwikkelruimte gegeven voor zover de ruimtelijke kwaliteit van de gebieden behouden blijft of versterkt wordt.

1.2

LIGGING, BEGRENZING EN JURIDISCHE STATUS VAN HET PLANGEBIED

De plangrens voor het bestemmingsplan Overveen omvat vrijwel de gehele bebouwde kom van Overveen.

Afbeelding 1

Plangrens
bestemmingsplan
Overveen



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

Tabel 1

Vigerende plannen van de
kern Overveen

Bestemmingsplan	Datum vaststelling	Datum goedkeuring
Kleverlaan e.o.	19 november 1958	9 december 1959
Lindeheuvel 1e herziening	16 augustus 1973	1 oktober 1974
Bloemendaal aan zee	18 augustus 1977	18 augustus 1978
Kweekduin	16 oktober 1980	24 november 1981
Buytentwist e.o.	11 januari 1988	11 januari 1988
Wimbledon	15 april 1981	19 augustus 1982
Wijzigingsplan Buytentwist e.o.	9 juli 1990	
Buytentwist e.o. 1e herziening	23 november 1995	
De Meiry 1995	21 december 1995	18 juni 1996
Oranjepark	22 augustus 1996	16 december 1996
Zijlweg west e.o.	31 januari 2002	8 februari 2002
Lindenheuvel	14 juli 2005	21 februari 2006
Buytentwist e.o. 2 ^e herziening	26 januari 2012	n.v.t.
Kweekduin, 2e herziening	23 september 2010	n.v.t.
Van Wijk garage	26 april 2012	n.v.t.

Vrijstellingen/ontheffingen:

- Vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 15 WRO ten behoeve van de uitbreiding van de school aan de Willem de Zwijgerlaan 120 (besluit 14 oktober 2008).
- Ontheffing ex artikel 3.23 voor het opwaarderen van een lunchroom tot restaurant op het perceel Tetterodeweg 4 te Overveen (besluit 14 juli 2009).
- Ontheffing tandartspraktijk Bloemendaalseweg 273 (besluit 25 augustus 2009).
- Ontheffing gebruik als detailhandel met ondersteunende horeca op het perceel Bloemendaalseweg 236a te Overveen (besluit 1 december 2009).
- Ontheffing bestemmingsplan ten behoeve van bouwen bijgebouw bij Militairenweg 10 te Overveen (besluit 2 maart 2010).
- Gebruiksvrijstelling ten behoeve van een kantoor op het adres Ter Hoffsteedeweg 4.

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. De keuzes die in de Nota van uitgangspunten zijn vastgelegd, hebben de basis gevormd voor dit bestemmingsplan.

Op basis van de Nota van uitgangspunten, de vigerende plannen en de inventarisatiegegevens is het voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit plan is tevens getoetst aan het vigerend beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.

Dit voorontwerp bestemmingsplan is naar overleginstanties verzonden 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 dit ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan zal vervolgens ter visie worden gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden uitgebracht. De gemeenteraad stelt hierna 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 "Overveen 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 opgenomen ten aanzien van het bouwen en het gebruik. 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 wordt gegeven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op toekomstige ontwikkelingen in het plangebied. 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.

HOOFDSTUK

2 Gebiedsbeschrijving

2.1

ONSTAANGSGESCHIEDENIS

De gemeente Bloemendaal is ontstaan uit de ambachtsheerlijkheden Tetterode, Aelbertsberg en Vogelenzang. Tetterode is nu beter bekend als Overveen.

De naam Tetterode of Tetrode dateert waarschijnlijk al uit de 13e eeuw, aangezien de meeste rode-namen, die op het kappen of rooien van bomen wijzen, uit die tijd stammen. Het moet gelegen hebben ten zuidwesten van de tegenwoordige kom van Overveen.

Van Overveen wordt in historische stukken voor het eerst in de 15e eeuw gesproken.

Het was de plaats, gelegen "over het veengebied" tussen de strook duinzand waarop Haarlem lag en de duinstreek.

Uit opgravingen meent men dat in de brons- of ijzertijd (2000 jaar vóór Christus) tussen Overveen en Aerdenhout mensen hebben gewoond.

Vanaf eind 16e eeuw was de blekerij in deze omgeving een belangrijke tak van nijverheid. Dit vanwege het schone duinwater. Veel van deze blekerijen waren in handen van de familie Gehrels. Veel straatnamen in het dorp herinneren hier nog aan. Ook de huidige naam van de buurt 'Blekersveld' stamt uit deze tijd. Waar nu 'van ouds het Raadhuis' staat waren meerdere herbergen en een dorpschool te vinden.

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.

In de omgeving van Overveen vestigden zich bollenkwekers. In het Rechthuis (nu Van Ouds het Raadhuis) vond bloembollenverkoop plaats. Omstreeks 1850 fungeerde de dorpskern als verzorgingscentrum voor het overwegend uit buitenplaatsen en bollenkwekerijen bestaande dorp. In 1886 bedroeg de oppervlakte van de bloembollenvelden in Bloemendaal 145 ha.

Ook probeerde men duinvlakten in vruchtbare grond om te zetten. Men wilde met name de duinen achter Overveen ontginnen. Dit lukte niet door verstuing en de overlast van konijnen. Alleen het houden van schapen was mogelijk. Aan de namen van de duinvlakten kan men dit nog zien. De bebossing met dennen, sparren, loofbomen in de duinen slaagde wel. Hierdoor kreeg de omgeving meer natuurschoon.

Bloemendaal en Overveen ontwikkelden zich vanaf circa 1880 tot forensenplaatsen, onder andere door de verbetering van de verkeersmiddelen (trein, tram). Veel nieuwe villa's werden gebouwd in uitbreidingswijken. Dwars door Overveen ten noorden van de oude dorpskern wordt in 1881 de spoorlijn naar Zandvoort aan Zee aangelegd.

In navolging van Bloemendaalse Park is begin 20ste eeuw villapark Kweekduin ten westen van de Bloemendaalseweg gebouwd. De grote villa's werden in de 20e eeuw gebouwd. Pas in 1917 werden kleine woningen gebouwd voor arbeiders en minder welgestelden. Dit betreft onder andere de wijk Oranjekwartier in Overveen.

Niet alleen Bloemendaal breidde zich uit, ook de nabuurgemeente Haarlem zocht daarvoor ruimte. Het Zijlweggebied, Rolland, Ramplaankwartier, Duinvliet, grondgebied van de gemeente Bloemendaal, werden in 1927 door Haarlem geannexeerd. Was Overveen vroeger het grootste dorp, na de annexatie van een gedeelte van Overveen door Haarlem in 1927 werd Bloemendaal het grootste dorp, mede door de bouw van veel grote villa's.

Overveen is een compact dorp met karakteristieke en historische plekken. Van oost naar west verandert de kern van Haarlems woongebied geleidelijk naar villa's en duinen. Er is geen sprake van een duidelijke overgang tussen Haarlem en Overveen. De kern wordt doorkruist door grote vervoersaders (spoor en Randweg). Overveen is van oudsher het bestuurscentrum van de gemeente.

2.2

ARCHEOLOGIE

Op grond van de Monumentenwet 1988 dient de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met archeologische waarden en verwachtingen (Monumentenwet 1988 art. 38a). Hierin kunnen bepalingen zoals het overleggen van een rapport (het archeologisch vooronderzoek), vrijstellingsnormen, eventueel verbinden van voorschriften aan vergunning of ontheffing worden opgenomen.

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 haar archeologische beleid vastgesteld inclusief de archeologische verwachtingskaart. Deze kaart 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. Zo dient de kaart als handvat voor de inpassing van archeologie in de planvorming.

De afbeelding hierna geeft de archeologische waarden binnen de kern Overveen aan (uitsnede archeologische beleidskaart). De historische kern van Overveen is een AMK-terrein (Hoge Archeologische Waarde).

Afbeelding 3

Archeologische
beleidskaart



Legenda

	Waarde - archeologie 1
	Waarde - archeologie 2
	Waarde - archeologie 3
	Waarde - archeologie 3 (boven 5,50 m + NAP geen onderzoek)
	Waarde - archeologie 4
	Waarde - archeologie 5
	Waarde - archeologie 5 (boven 5,50 m + NAP geen onderzoek)
	Waarde - archeologie 6
	Water (GBKN)

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

Tabel 2

Archeologische
onderzoeksplicht

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

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.

2.3

CULTUURHISTORIE

De ontstaansgeschiedenis van Overveen is in paragraaf 2.1 besproken. De historische kern van Overveen is géén beschermd dorpsgezicht. Er concentreren zich hier wel een aantal gebouwen met de status van Rijksmonument.

Daarnaast zijn er diverse gemeentelijke monumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle objecten.

De volgende gemeentelijke monumenten zijn aanwezig binnen de kern:

- A. Stoopplein 7;
- Bloemendaalseweg 154;
- Bloemendaalseweg 170;
- Bloemendaalseweg 183;
- Bloemendaalseweg 188-188a;
- Bloemendaalseweg 223;
- Bloemendaalseweg 235;
- Bloemendaalseweg 236-238;
- Bloemendaalseweg 237-237a;
- Bloemendaalseweg 240;
- Korte Zijlweg/Brouwersvaart (hospesbrug);
- Korte Zijlweg 3
- Korte Zijlweg 9
- Lonbar Petrilaan 5;
- Lonbar Petrilaan 18;
- Lonbar Petrilaan 28;
- Militairenweg 2a-2b;
- Militairenweg 16;
- Ruysdaelweg 12;

- Ter Hoffsteedeweg 1b;
- Ter Hoffsteedeweg nabij 3 (ijskelder landgoed Lindenheuvel);
- Ter Hoffsteedeweg 4;
- Ter Hoffsteedeweg 7;
- Ter Hoffsteedeweg 11a-13;
- Ter Hoffsteedeweg 23;
- Tetterodeweg 2-6;
- Tetterodeweg 5;
- Willem de Zwijgerlaan 108-112;
- Zijlweg 2;
- Zijlweg 16.

De volgende rijksmonumenten zijn aanwezig in de kern:

- Adriaan Stoopplein 8;
- Adriaan Stoopplein 9;
- Adriaan Stoopplein 10 (A. Stooplaan – A. Stoopplein 9A / B – 10A t/m 10E -11 – 12);
- Adriaan Stoopplein 13;
- Bloemendaalseweg 150 – 150a;
- Bloemendaalseweg 158 (1 borstwering en 2 grenspalen);
- Bloemendaalseweg 162;
- Bloemendaalseweg 175;
- Bloemendaalseweg 202;
- Bloemendaalseweg 214 – 216;
- Busken Huetlaan 6;
- Korte Zijlweg 5;
- Korte Zijlweg 7;
- Korte Zijlweg 17 – 19;
- Kweekduinweg 12;
- Militairenweg 9b;
- Zijlweg 7;
- Zijlweg 9;
- Zijlweg 10;
- Zijlweg 11;
- Zijlweg 17.

Alle monumenten worden door middel van een ‘specifieke bouwaanduiding – monument’ aangegeven op de verbeelding.

2.4

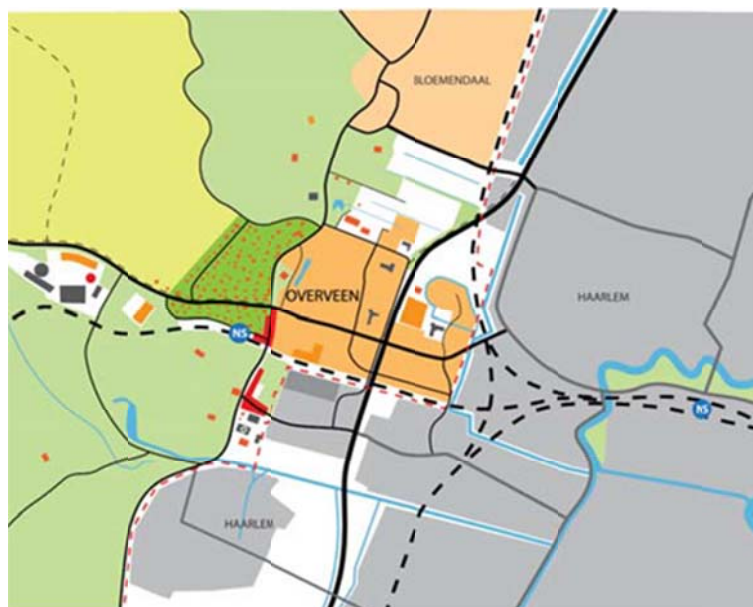
RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De kern Overveen heeft enerzijds een dorps, groen karakter en anderzijds een vrij stedelijk karakter. Aan de Bloemendaalseweg ten zuiden van de Julianalaan is het kleinschalige karakter terug te vinden langs de vriendelijke winkelstraat met karakteristieke aaneengesloten bebouwing, bijzondere architectuur en afwisselend bebouwing en groen. Voorbij de kleinschalige Zijlweg gaat de bebouwing over in lossere bebouwing in het groen. Ten noorden van het spoor, aan de oostkant van de Bloemendaalseweg, is de bebouwing stedelijker.

De bebouwing tussen de Zijlweg en het spoor is de laatste decennia, o.a. door de komst van IN Holland vlak over de grens met Haarlem, sterk verstedelijkt. Hiernaast ligt het nog te ontwikkelen park Tetrode. Park Tetrode op Bloemendaals grondgebied is één van de weinige bouwlocaties van de gemeente Bloemendaal.

De landgoederen Belverdere, Vaart en Duin (Brouwerskolk) en Lindenheuvel zorgen voor groene omzoming aan de zuid- en noordkant. Even ten westen van de kern, tegen de duinen, ligt het Brouwerskolkgebied met de gemeentewerf, de watertoren en enkele woningen. Aan de westzijde van de kern bestaat de bebouwing uit grotere woningen op ruimere kavels gesitueerd in een groene omgeving met een kronkelend en hellend wegenpatroon. Dit gebied maakt deel uit van de landgoederenzone zoals omschreven in de Structuurvisie Bloemendaal 2010. In dit gebied ligt ook het gemeentehuis.

De noordelijke woongebieden zijn verschillend van sfeer, van rijwoningen en geschakelde woningen uit het begin van de vorige eeuw in het Oranjekwartier tot portiek- en bejaardenflats rond de Dompvloedslaan. Het villagegebied Kweekduin is een ruim opgezet reliëfrijk villagegebied uit het einde van de 19de eeuw, met prachtige monumentale villa's.



Ruimtelijke structuur Overveen (bron: Landschapsbeschrijving Bloemendaal, gemeente Bloemendaal, 10 september 2009)

Door de verschillende sferen is ook de benadering van het dorp divers, vanuit het noorden en zuiden zijn de invalswegen groen en lommerrijk, met een kenmerkende afwisseling van open groen, bos en bebouwing. Vanuit het oosten gaat Haarlem geleidelijk over in Overveen en is er geen duidelijk herkenbare grens. Meer westwaarts is de nabijheid van de kust goed voelbaar. Auto- en fietsverkeer naar Bloemendaal aan Zee rijdt veelal via Overveen en ook de trein naar Zandvoort aan Zee doet station Overveen aan. Voorbij Overveen is de zee en de kust voelbaar.

Bijzondere elementen

Bijzondere elementen in de openbare ruimte zijn de geasfalteerde voetpaden langs de rijbaan in het villagegebied Kweekduin. Aan de noordoostkant van de kern staan een aantal typische gestapelde portiekflats uit de jaren '50, nieuwbouw en voorzieningen.

Het 'monumentale' gemeentehuis is net buiten de kern gesitueerd en is ten opzichte van de weg hoger gelegen. Het centrum van Overveen is net als in Bloemendaal aan weerszijden van de Bloemendaalseweg gelegen. Ook hier bestaat de bebouwing uit aaneengesloten panden van verschillende architectonische stijlen met op de begane grond voornamelijk winkelfuncties. Een architectonisch fraai pand is de Albert Heijn op de hoek van de Tetterodeweg.



In de landgoederenzone is het reliëf een belangrijk element. Het landschappelijke (duin)karakter en de reliëfrijke omgeving vormen een onlosmakelijk onderdeel van het karakter van dit villagebied.

Het gedeelte ten zuiden van het spoor met stadsvilla's en oude bebouwing rondom de kruising van de Bloemendaalseweg met de Zijlweg heeft door de aanwezige bebouwingskarakteristiek met deels monumentale waarde, een fraai straatbeeld.

Gemeentehuis Bloemendaal

Het gemeentehuis heeft in zijn huidige hoedanigheid geen historische waarde. Het gebouw werd in de jaren '60 van de vorige eeuw gebouwd. Het is dan ook vooral de markante en in het oog springende ligging boven de Bloemendaalseweg, op de overgang tussen de dorpen Bloemendaal en Overveen, die het gemeentehuis tot landmark van betekenis maakt. De gemeente onderzoekt momenteel de mogelijkheid het gemeentehuis aan de Bloemendaalseweg 158 uit te breiden. Mocht de gemeenteraad besluiten tot een uitbreiding van het gemeentehuis die niet past in de planregels van voorliggend bestemmingsplan, dan zal hiervoor een aparte procedure worden opgestart. De ontwikkeling van het gemeentehuis vormt in dit bestemmingsplan dan ook geen ontwikkelingsaspect.



2.4.1

BESCHRIJVING DEELGEBIEDEN

Voor de beschrijving van de deelgebieden is gebruik gemaakt van de beschreven deelgebieden in de welstandsnota van de gemeente Bloemendaal.

Afbeelding 4

Overzicht van de
deelgebieden:

1. Centrum Overveen
2. Villagebied Overveen
3. Dompvloedslaan e.o.
4. Kennemerpark
5. Joan Mauritsplein en
Oranje Nassaulaan e.o.
6. Landgoed Lindenheuvel
7. Landgoed De Beek e.o.



1. Centrum Overveen

Het centrum van Overveen is gelegen aan weerszijden van de Bloemendaalseweg, welke de doorgaande route naar Bloemendaal vormt en wordt doorkruist door de spoorlijn. Deze route heeft een historisch karakter en loopt over de strandwal waarop Overveen en Bloemendaal zijn ontstaan.

Het gedeelte ten noorden van het spoor heeft een besloten steenachtig karakter en wordt begeleid door vrijwel gesloten gevelwanden. Het noordelijk deel van het centrum Overveen wordt gekenmerkt door vrijstaande villa-achtige bebouwing in een groene setting.

Het gedeelte ten zuiden van de spoorlijn heeft een opener landelijker karakter met aan de westzijde sporadische vrijstaande bebouwing omgeven door groen en aan de oostzijde een gesloten teruggelegen gevelwand waarbij er ter hoogte van de kruising met de Zijlweg sprake is van pleinvorming. Verder naar het zuiden staan aan de oostzijde van de Korte Zijlweg een aantal vrijstaande bebouwingselementen zoals de kerk. De Zijlweg is een smalle straat met aan weerszijden gesloten gevelwanden.

In de gebieden direct ten noorden van het spoor en rondom de kruising met de Zijlweg overheersen detailhandel en horecafuncties. Dit deel valt binnen het kernwinkelgebied van Overveen. Het straatbeeld wordt hier gekenmerkt door toevoegingen aan gevels in de vorm van reclametoepassingen en uitstallingen.

De openbare ruimte is gericht op doorgaand verkeer en sober ingericht met geasfalteerde en beklinkerde rijbanen begeleid door parkeerstroken en trottoirs. Het pleintje ter hoogte van de kruising met de Zijlweg is ingericht met overwegend een parkeerfunctie.



Centrumgebied Overveen



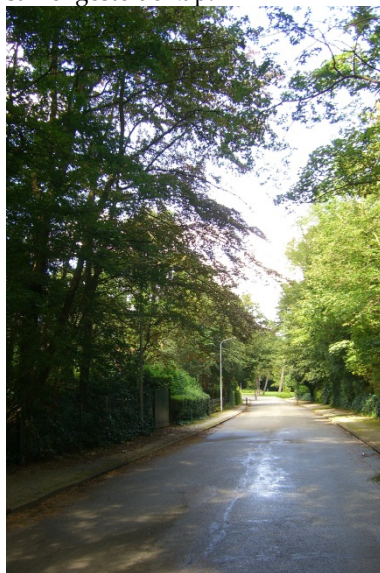
Stationsgebouw

2. Villagegebied Overveen

Het villagegebied Overveen is gelegen ten noordwesten van het centrum van Overveen, ten noorden van het spoor Haarlem-Zandvoort en valt binnen de landgoederenzone.

Het gebied wordt in het zuiden doorsneden door de Militairenweg, welke een breed op (strand-) verkeer gericht profiel kent. De noord- en west rand sluiten aan op een bosrijk duingebied. Het gebied kent een eenvoudige structuur, tussen de in oost- westrichting gelegen Tetterodeweg en Hoge Duin en Daalseweg liggen de overige straten in enigszins gebogen noord- zuidrichting met geregeld kronkelend verloop. De openbare ruimte kent een zeer eenvoudige indeling, een geasfalteerde rijbaan welke aan weerszijden wordt begeleid door een trottoir. Het particulier groen in de vorm van hoge, dichte erfafscheidingen, veelal heggen, zorgt voor een gesloten beeld. De bebouwing wordt gekenmerkt door karakteristieke grote panden op vrijstaande kavels, afgewisseld door een enkele bungalow.

Met name in het deel ten noorden van de Militairenweg worden de kavels omgeven door dichte en hoge beplanting waardoor het zicht op de panden wordt beperkt. De villa's hebben een grote diversiteit in verschijningsvorm, bestaande uit één of twee lagen met samengestelde kap.



Villagegebied Overveen

3. Dompvloedslaan e.o.

Het gebied wordt door het voorkomen van portiekflats, hoogbouw, geschakelde en vrijstaande woningen in het algemeen gekenmerkt door een gevarieerd bebouwingsbeeld. De portiekflats en geschakelde woningen vertonen onderling een grote mate van samenhang, hoewel het willekeurig voorkomen van dakkapellen aan het Blekersveld daar negatief op inspeelt. De openbare ruimte is door de ruime opzet met deels laanbeplanting, het vele openbaar groen en de aansluiting bij zowel bosgebied als open landschap beeldbepalend in het gebied.

De bebouwing in dit gebied is voornamelijk geconcentreerd aan beide zijden van de Dompvloedslaan, het Blekersveld en de Willem de Zwijgerlaan. Naast de overwegende woonfunctie zijn er in het gebied een voormalig politiebureau en twee seniorencomplexen. De Dompvloedslaan is een ontsluitingsroute voor zowel het deelgebied als het noordelijk deel van Overveen (Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.). De openbare ruimte kent een breed straatprofiel met een open, groene uitstraling.

Het gebied kent een gedifferentieerd bebouwingsbeeld in de vorm van gestapelde woningbouw, geschakelde eengezinswoningen, woonwagens en vrijstaande villa's.

Aan de zuidzijde van de Dompvloedslaan en westzijde van de Willem de Zwijgerlaan staat een aantal typische gestapelde portiekflats uit de jaren '50.



Portiekflat aan de Dompvloedslaan



Seniorencomplex

4. Kennemerpark

Het Kennemerpark wordt gekenmerkt door een differentiatie aan functies. Naast de woonbebouwing in de vorm van vrijstaande, geschakelde woningen en appartementencomplexen, zijn er in het gebied een tennispark, een scholengemeenschap en volkstuinen aanwezig. Het gebied kent een eenvoudige structuur, de complexen zijn voornamelijk gelegen aan het Adriaan Stoopplein, de overige bebouwing is gelegen langs het Kennemerpark. In het zuidoosten van het gebied zijn een drietal complexen gesitueerd, waaronder het door de Amsterdamse School stilistisch beïnvloede Kennemer Lyceum (1924) op een V-vormig grondplan (vlinderplattegrond). Centraal ligt het woongebied 'Kennemerpark' bestaande uit geschakelde woningen. Ten noorden hiervan ligt een perceel met volkstuinen.

Het T-vormig complex aan het Adriaan Stoopplein is een voormalig zwembad (1921), omgebouwd tot appartementencomplex. Aan de voorzijde staan haaks, los van het gebouw, aan beide zijden twee kleinere gebouwen.

Het L-vormig complex met seniorenwoningen (1997) ten oosten van het lyceum bestaat uit vier lagen met plat dak. Opvallend is de opening in het gebouw van twee lagen met doorzicht over het water. De centraal gelegen geschakelde eengezinswoningen bestaan uit vierkante en rechthoekige bouwblokken en vormen een vrijwel gesloten gevelwand.

De openbare ruimte wordt gekenmerkt door een groene uitstraling met een breed straatprofiel bestaande uit een bestraatte rijbaan aan weerszijden begeleid door een trottoir van betontegels. Het woongebied kent een breed gelijkvloers straatprofiel.



Luchtfoto Kennemerpark



Kennemer Lyceum

5. *Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.*

Het gebied ligt in de dorpenzone en wordt gekenmerkt door een gevarieerd beeld, bestaand uit (geschakelde) bouwblokken welke een bouwkundige eenheid vormen en waarbij symmetrie een belangrijke rol speelt.

Het gebied wordt doorsneden door twee doorgaande wegen, te weten de Julianalaan (oost - west richting) en de verhoogde Westelijke Randweg N208 (noord- zuid richting).

Het woongebied heeft een heldere structuur door een geordend, licht gebogen stratenpatroon. De openbare ruimte is eenvoudig ingericht met een geasfalteerde of klinkerrijbaan, begeleid door betontegel trottoirs. In het westelijke gedeelte zijn enkele centrale groenvoorzieningen gesitueerd waaronder het Joan Mauritsplein, het Nachtegaalplantsoen en het plantsoen bij de Prins Hendriklaan. De bebouwing bestaat voornamelijk uit symmetrische geschakelde en twee-onder-één-kap woningen van twee bouwlagen en een kap. Daarnaast komen verspreid in het gebied ook enkele vrijstaande woningen voor. Kenmerkend voor het gebied is de grote diversiteit aan kapvormen.



Joan Mauritsplein

6. *Landgoed Lindenuuvel*

Het landgoed Lindenuuvel ligt op de binnenduinrand tussen Bloemendaal en Overveen, ten westen van de Bloemendaalseweg en valt binnen de landgoederenzone. Het landgoed is gelegen in de duinen en maakte vroeger onderdeel uit van een reeks van landgoederen in Zuid-Kennemerland, die vrijwel allemaal zijn verdwenen of verkaveld. Langs de randen van het landgoed liggen enkele statige villa's op ruime percelen, omgeven door veelal forse boombeplanting. De andere woningen in het plangebied zijn van bescheidener omvang, maar ook deze zijn gelegen op vrij ruime en groene percelen.

Eén van de meest markante woningen in het gebied is de woning Bloemendaalseweg 150. Deze woning werd in 1840 gebouwd na de splitsing van het landgoed Lindenheuvel. Het pand is aangewezen als rijksmonument. Ook het pand Bloemendaalseweg 162 is aangewezen als rijksmonument.

Van wat recentere datum dan het merendeel van de overige bebouwing in het plangebied, is het gemeentehuis aan de westzijde van de Bloemendaalseweg. Door bouwmassa en -stijl doet het gemeentehuis geen afbreuk aan het karakter van het gebied.

7. Landgoed De Beek e.o.

Landgoed De Beek en omgeving heeft een bufferfunctie die past binnen het stelsel van groene corridors tussen de dorpen in de gemeente van oost naar west. Dit gebied bevindt zich in de landgoederenzone. Het landgoed vormt een contrast met de twee naastgelegen zones: het grootschalige landschappelijke karakter van het open duingebied en de bebouwde omgeving van de dorpskern. Langs de randen van het landgoed liggen enkele statige villa's op ruime percelen, omgeven door veelal forse boombeplanting. De andere woningen in het plangebied zijn van bescheidener omvang, maar ook deze zijn gelegen op vrij ruime en groene percelen. In het gebied komen enkele woningen, een park en een hoveniersbedrijf voor. Dit deel is gelegen op de vlakke lage gronden aan de binnenduinrand.

2.5

FUNCTIONELE STRUCTUUR

Overveen heeft voornamelijk een woonfunctie. Zoals in de beschrijving van de deelgebieden naar voren is gekomen bestaat de woonvoorraad uit villa's, eengezinswoningen en een aantal appartementencomplexen.

Het winkelbestand in het centrum van het dorp voorziet in de dagelijkse behoefte. Uit de nota 'Commerciële voorzieningen in de Gemeente Bloemendaal' blijkt dat het een kwetsbaar centrum is. Economische dynamiek heeft ervoor gezorgd dat het winkelgebied nu ligt tussen de Julianalaan en de spoorwegovergang. Het centrum heeft voornamelijk een functie als 'boodschappencentrum'. De belangrijkste trekker is de Albert Heijn. Daarnaast zijn er diverse horecavoorzieningen in het dorp aanwezig. Verder huisvest Overveen onder andere een aantal lagere scholen verspreid over de buurten, het Kennemer Lyceum, culturele instellingen, sportvoorzieningen en ouderenwoningen. Het van oudsher aanwezige station Overveen is een aantrekkelijke uitstapplaats voor bezoekers van de duinen uit de regio, en wordt sinds de komst van Hogeschool IN-Holland intensiever gebruikt. Dit zorgt tevens voor meer levendigheid in de winkelstraat, met name rond de Albert Heijn. Het gemeentehuis binnen de kern maakt Overveen het bestuurlijk centrum.

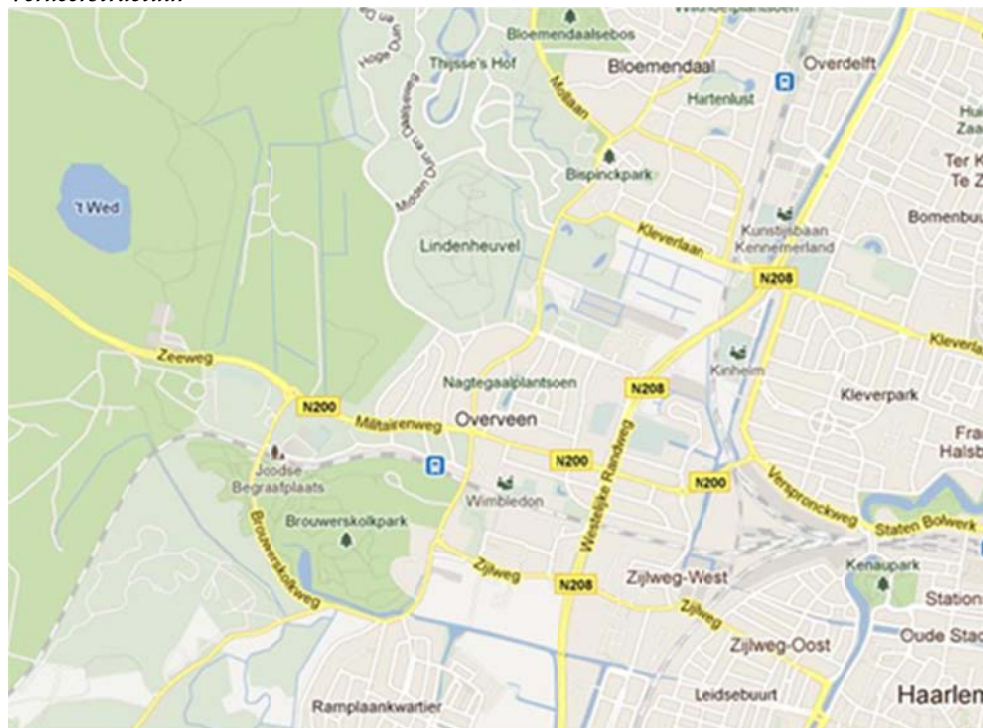
Groenstructuur

In de woonwijken liggen enkele centrale groenvoorzieningen waaronder het Joan Mauritsplein, het Nachtegaalplantsoen en het plantsoen bij de Prins Hendriklaan. Langs een aantal straten staan bomenrijen. In de woonwijk aan de noordzijde van de kern is veel laanbeplanting aanwezig en ligt veel openbaar groen.

In het villagebied is voornamelijk particulier groen aanwezig. Het betreft veelal dichte en hoog opgaande beplanting waardoor de panden aan het zicht worden onttrokken. Het park Tetterode heeft een open karakter met aan de oostrand boomgroepen en hagen. Dit park betreft een ontwikkellocatie voor woningbouw.

Rondom de villa ligt een tuin met een besloten karakter. In deze tuin zijn een aantal vijverpartijen en waardevolle bomen aanwezig. Het landgoed Lindenheuvel bestaat voornamelijk uit parkbos en bos. Landgoed de Beek e.o. heeft tevens een groen karakter door het park.

Verkeerstructuur



De Bloemendaalseweg en de Julianalaan alsmede het knooppunt op de kruising van deze wegen vormen de hoofdstructuur van de kern Overveen. De Julianalaan gaat over in de Militairenweg en daarna in de Zeeweg die leidt tot Bloemendaal aan Zee. De Zijweg vormt een andere belangrijke ontsluitingsweg voor de kern maar is small. Overveen wordt doorsneden door het viaduct van de Westelijke Randweg. Het viaduct vormt een grote barrière tussen de twee dorps helften en beperkt de kwaliteit van de bebouwde omgeving. De Westelijke Randweg is niet aangesloten op de Julianalaan. Strandverkeer naar Bloemendaal aan Zee komt dus of over de Julianalaan (N200) of vanaf de Westelijke Randweg via de Zijweg en de Brouwerskolkweg. Aan de zuidzijde van de kern loopt de spoorlijn naar Zandvoort. Overveen heeft een eigen treinstation.

HOOFDSTUK

3 Beleidskader

3.1

RIJKSBELEID

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, is een nota van het Rijk waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de Ruimtelijke Hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

Overveen is gelegen in het nationaal stedelijk netwerk Randstad Holland. Het Rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden.

3.2

PROVINCIAAL BELEID

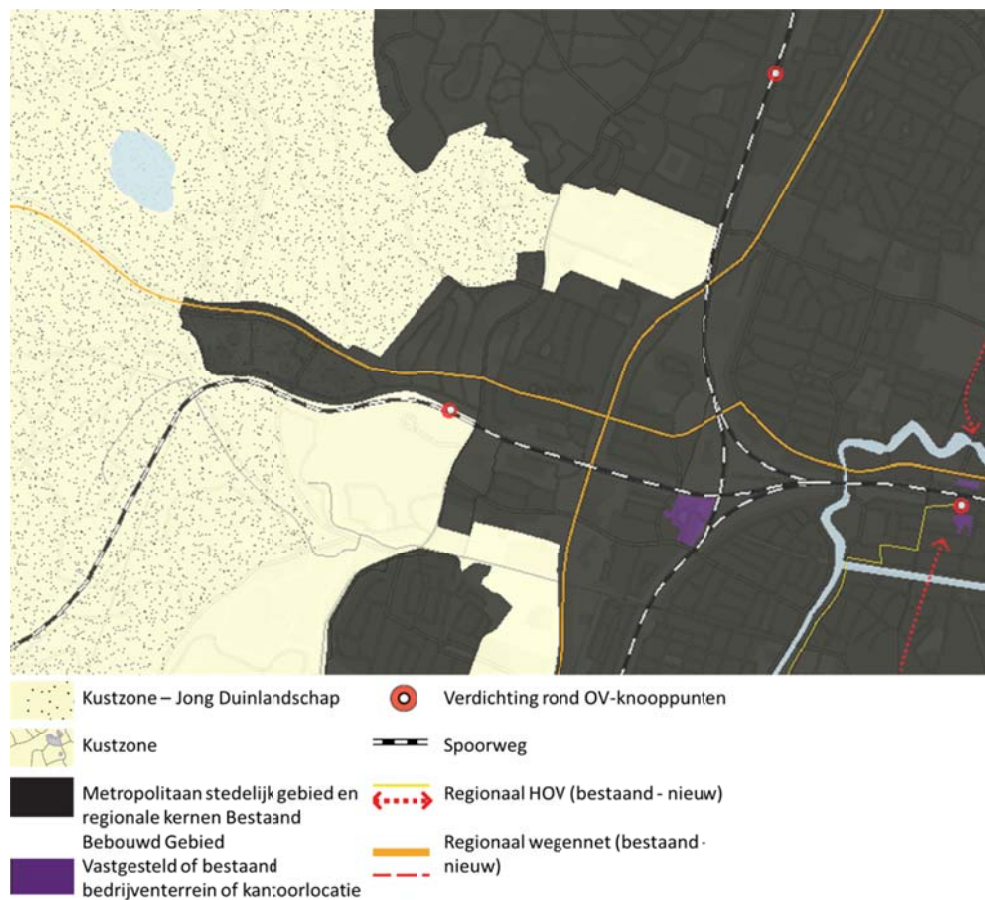
Structuurvisie Noord-Holland 2040

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.

Afbeelding 5

Uitsnede

Structuurvisiekaart



De zwart aangegeven gebieden betreft 'Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen Bestaand Bebouwd Gebied'. De provincie heeft hiervoor het volgende beleid geformuleerd:

- Innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, mengen wonen en werken, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus.
- Geen nieuwe uitleglocaties buiten bestaand bebouwd gebied.
- Hulp bij binnenstedelijke verdichting (Kennis, Taskforce Ruimtwinst).

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

- Landschapsonwikkeling ten behoeve van recreatie en toerisme.
- Combinatie landbouw met andere functies.
- Agrarische bouwpercelen tot 2 ha toestaan.

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.

Door middel van een rode cirkel is 'verdichting rond OV knooppunten' aangegeven. De provincie heeft hiervoor het volgende beleid geformuleerd:

- Verdichting 800-1200 m rond OV-knooppunten en benutting OV-infra.
- Hierbij aansluiten op de ruimtelijke mogelijkheden en identiteit van de specifieke locaties.

Provinciale Verordening

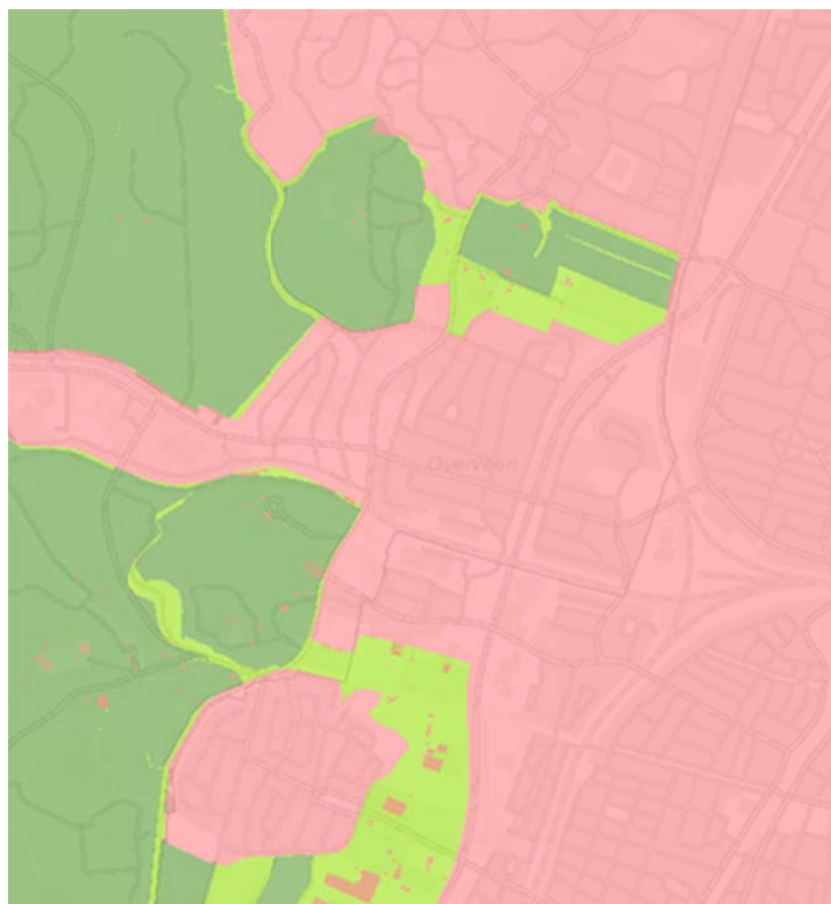
Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten ook de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) vastgesteld. Per 1 november 2010 is deze in werking getreden. De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vloeit voort uit het Uitvoeringsprogramma van de Provinciale Structuurvisie. 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;
- Rijksbufferszones.
- Ecologische Hoofdstructuur.
- Nationale Landschappen.
- Het kunstfundament.
- Het regionaal watersysteem.

Afbeelding 6

Uitsnede kaart
'Verordening'



Het roze gebied betreft het 'Bestaand bebouwd gebied'. Het groene gebied betreft het 'landelijk gebied'. De donkergroene stukken bestaan uit de 'Ecologische Hoofdstructuur'.

De aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied volgt uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De provincie wil de bestaande binnenstedelijke ruimte benutten, met name rond de knooppunten van openbaar vervoer.

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 dienen te worden opgenomen.

3.3**GEMEENTELIJK BELEID*****Structuurvisie Bloemendaal***

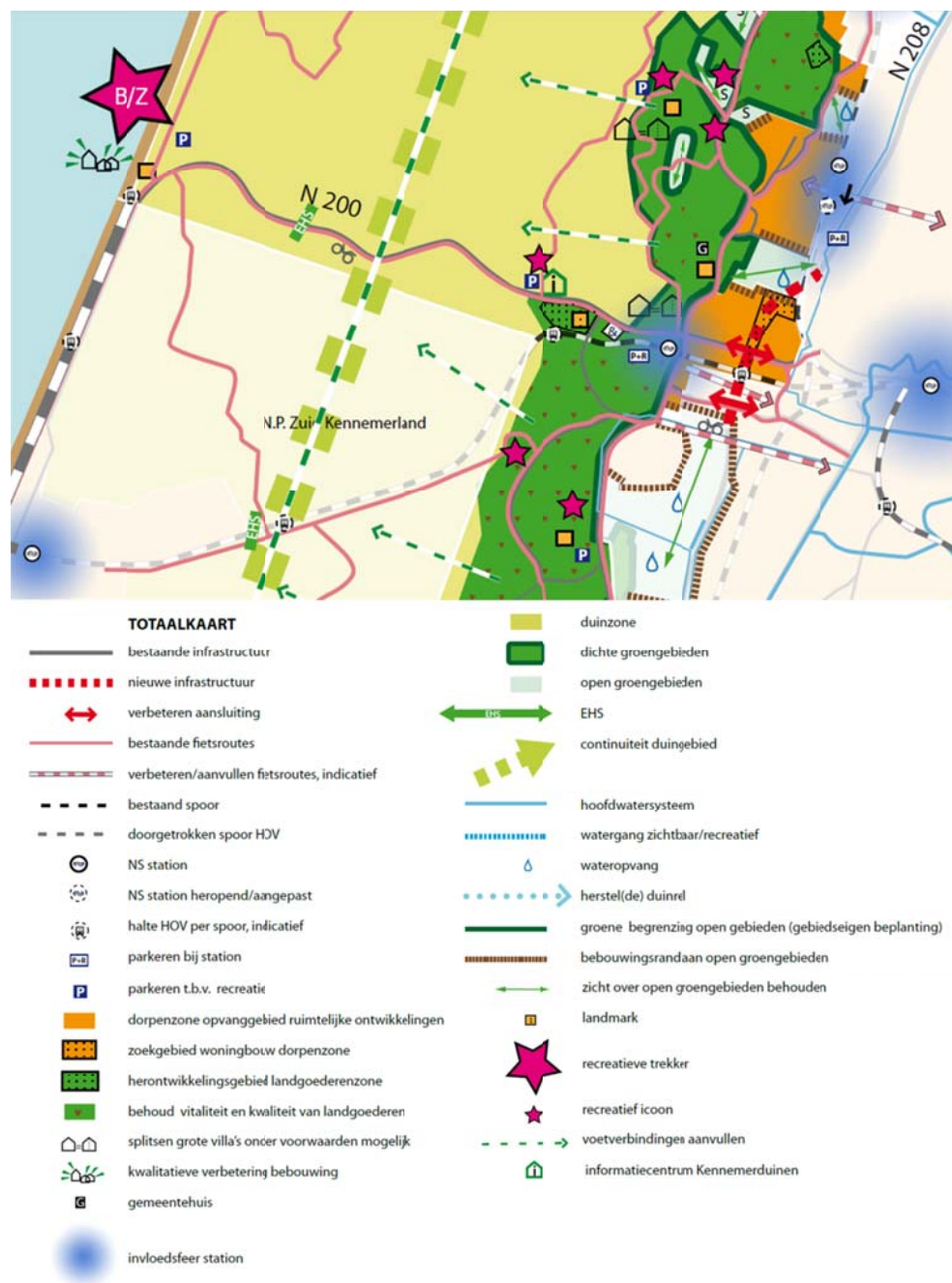
Op 27 januari 2011 heeft de gemeente Bloemendaal haar structuurvisie vastgesteld. Deze structuurvisie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen weer. De hoofdlijnen worden onder andere verder verwerkt in de bestemmingsplannen.

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 kusten duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. In de structuurvisie worden voor elke zone de kenmerken, kwaliteiten en het beleid beschreven.

Afbeelding 7

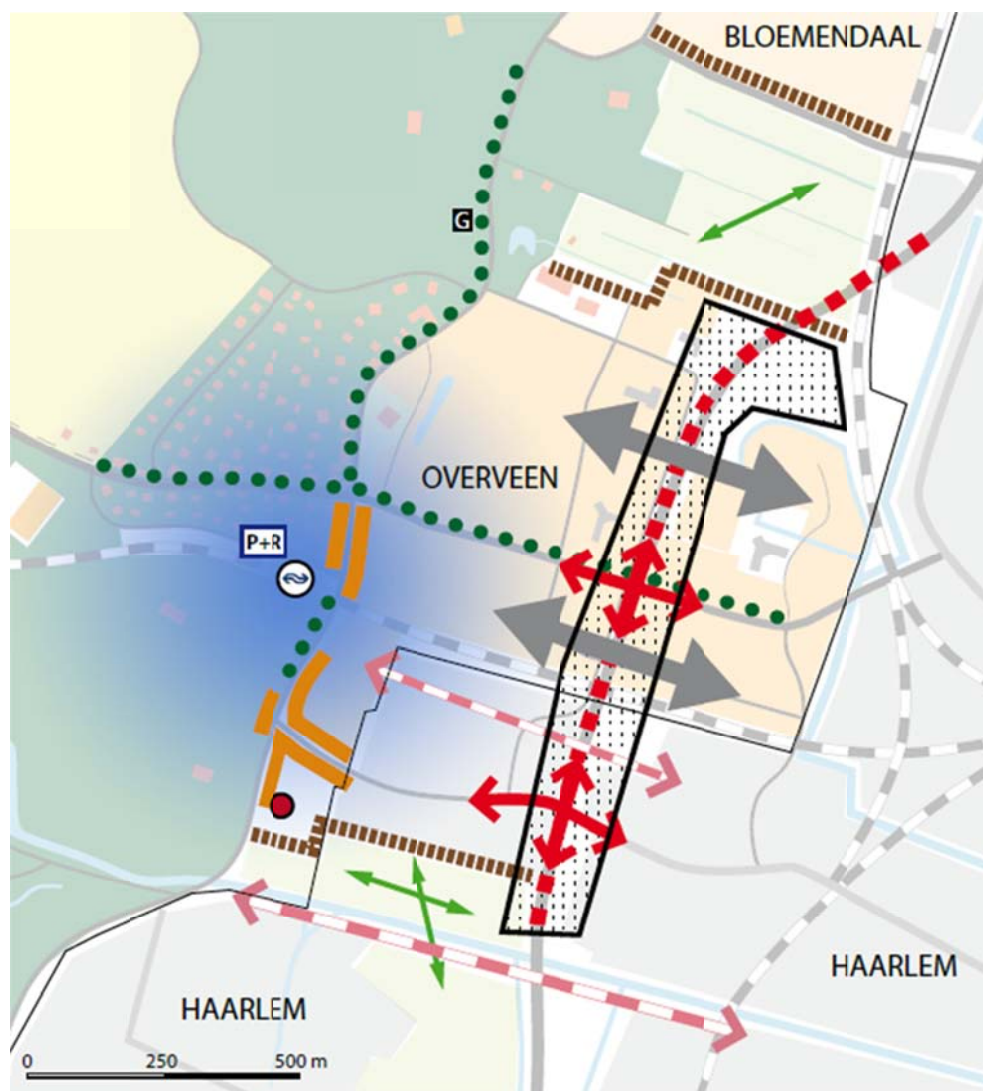
Uitsnede
structuurvisiekaart



De kern Overveen ligt deels in de dorpenzone en deels in de landgoederenzone.

Afbeelding 8

Structuurvisiekaart
Overveen



In de structuurvisie zijn tevens thema's benoemd waarbij de belangrijkste beleidsdoelstellingen zijn beschreven. Hieronder volgen de belangrijkste beleidsdoelstellingen voor Overveen.

Landschap en natuur

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
- bevorderen contrast tussen gesloten karakter landgoederen en open karakter strandvlakten
- openbaar en particulier groen verweven, een doorlopende groene zoom met natuurlijke erfgrenzen, zicht op hoofdgebouwen
- versterken natuurwaarden van duingebieden en landgoederen
- aansluiting groen en open houden naar het stedelijke gebied Haarlem

- bij ontwikkelingen goede landschappelijke inpassing absolute voorwaarde

Dorpenzone

- bomenlanen aanvullen, kiezen voor karakteristieke boomsoorten passend bij de kern.

Recreatie

Algemeen

- 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

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
- verkeersdruk en afname natuurwaarden, ontwikkelingen beperkt

Dorpenzone

- recreatie binnen de kernen gericht op kwaliteit en lokaal gebruik
- ruimte voor een liberaler beleid op het gebied van lichte horeca binnen centrumbestemmingen
- onder voorwaarden toestaan kleinschalige verblijfsrecreatie binnen bestaande bebouwing

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

Landgoederenzone

- exclusieve en aantrekkelijke woonmilieu 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

Dorpenzone

- behouden en versterken authentiek eigen karakter van elk dorp, accentueren historische structuren
- behoud en zo mogelijk versterking voorzieningenniveau
- mogelijkheid bedrijvigheid in oude woonwijken te vervangen door woningen
- nieuwbouw sluit aan bij bestaande dorpsbebouwing qua schaal en sfeer
- intensivering van functies stationsgebouwen/gebieden
- minstens één brede school in iedere kern

Bereikbaarheid

Fietsnetwerk

- verbeteren oost-west fietsnetwerk richting kust
- regionale fietsroutes langs iconen en landmarks, betere recreatieve bewegwijzering

Openbaar vervoer

- inzetten op HOV per spoor Haarlem – Overveen - Zandvoort naar Bloemendaal aan Zee
- behoud station Overveen, bij sneltram onderzoek extra haltepunten
- stimuleren van busroutes langs NS-stations
- streven naar directe spoorverbindingen richting regionale werkplekken

Infrastructuur wegen

- knelpunten Zijlweg en directe verbinding Randweg-Zeeweg op regionale agenda plaatsen
- Overveen: onderzoek of de Westelijke Randweg ondergronds kan worden aangelegd

Visie op commerciële voorzieningen Bloemendaal, juni 2010

In de visie wordt aangegeven dat de winkels geen coherent geheel vormen, maar dat de uitstraling van de openbare ruimte en het parkeerbeleid goed verzorgd zijn.

De economische dynamiek heeft ervoor gezorgd dat het winkelgebied op dit moment beperkt is tot het gebied tussen de Julianalaan en de spoorwegovergang. Vroeger liep dit door tot aan de Zijlweg. Het winkelbestand is te thematiseren als boodschappencentrum voor dagelijkse goederen. De belangrijkste trekker is de Albert Heijn.



Uit onderzoek is gebleken dat de huidige voorzieningen kwetsbaar zijn en behouden dienen te worden. In het bestemmingsplan dient dan ook vastgehouden te worden aan de winkelfunctie. Ruimte voor een beperkte uitbreiding van lichte horeca dient tevens aanwezig zijn, echter wordt aanbevolen dit voor Overveen te maximeren. De voorzieningen in het centrum en de solitaire voorzieningen dienen een brede bestemming te krijgen waardoor ruimte wordt geboden aan initiatieven vanuit de markt. Bepaalde vormen van horeca en/of overlast gevende functies worden hierbij uitgesloten.

In de visie zijn de volgende actiepunten benoemd voor Overveen die zoveel mogelijk zijn vertaald in dit bestemmingsplan.

- Definieer de Bloemendaalseweg tussen Julianalaan en Spoorbaan als winkelconcentratiegebied (WCG) en bestem deze als zodanig (uitsluitend detailhandel en (beperkte) horeca, eventueel aangevuld met dienstverlening met baliefunctie).
- Stimuleer optimalisatie van de vestiging van Albert Heijn (uitbreiding winkelvloeroppervlak, parkeren, laden/lossens etc.).
- Sta daghoreca en ondersteunende horeca onder voorwaarden toe in WCG en maximeer het aantal vestigingen (niet groter dan 150 m²).
- Laat invulling (en evt. functietransformatie) van panden buiten het WCG over aan de markt.

In dit bestemmingsplan worden de commerciële voorzieningen in het centrum breed bestemd waarbij diverse voorzieningen mogelijk zijn waaronder detailhandel, horeca en dienstverlening.

Woonvisie Bloemendaal 2012 - 2016

In de woonvisie wordt beschreven wat voor woningen er in de gemeente moeten worden gebouwd en welke andere maatregelen de gemeente wil uitvoeren om bij te dragen aan een goed functionerende woningmarkt.

De gemeente wil de bouw van woningen die voldoen aan de wensen van senioren bevorderen, zodat meer senioren doorstromen uit eengezinswoningen en er meer eengezinswoningen voor gezinnen beschikbaar komen. Dit draagt bij aan de leefbaarheid in de kernen van Bloemendaal, omdat er meer draagvlak blijft voor voorzieningen zoals scholen, sportverenigingen en winkels.

Het beleid dat op nieuwbouwlocaties één derde sociale woningbouw wordt gebouwd, blijft gehandhaafd. Projectontwikkelaars krijgen echter de mogelijkheid om minder dan één derde sociale huurwoningen te bouwen, maar dan moeten zij een bijdrage storten in een gemeentelijk vereveningsfonds. Het geld uit dit fonds wordt ingezet om de bouw van sociale huurwoningen financieel te ondersteunen.

Daarnaast wil de gemeente dat er meer aanbod in het middensegment komt voor huishoudens die net teveel verdienen voor een sociale huurwoning. De gemeente gaat de woningcorporaties daarom vragen om meer vrije sectorwoningen met een huur tot € 900,- per maand te verhuren en daarnaast meer betaalbare woningen, al dan niet met een kortingsregeling, te verkopen.

Andere beleidsdoelen uit de woonvisie zijn het handhaven van de (boven)regionale functie van Bloemendaal als exclusief woonmilieu voor de captains of industry, het bevorderen van het bouwen in particulier opdrachtgeverschap en het stimuleren van een duurzame woningvoorraad.

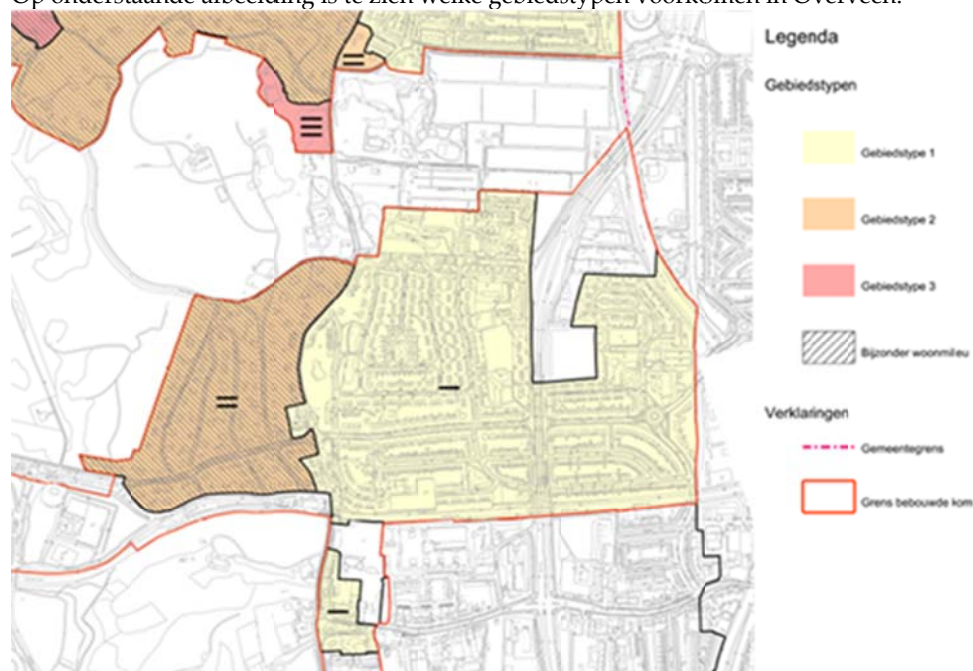
Bijgebouwenregeling 2010

In november 2010 heeft de gemeente Bloemendaal een bijgebouwenregeling opgesteld. De beleidsnota 'Bijgebouwenregeling Bloemendaal' (de voormalige nota 'Erfregeling') dient als ruimtelijk toetsingskader voor het oprichten van bouwwerken behorende bij een hoofdgebouw. Hierbij gaat het om aan- en bijgebouwen, zoals serres, keukenuitbouwen, garages of bergingen, maar ook om bijvoorbeeld fietsenbergingen en plantenkassen. Tevens is een regeling voor zwembaden (open en overdekt) opgenomen.

In de gemeente Bloemendaal zijn verschillende gebiedstypen te onderscheiden. Op onderstaande afbeelding is te zien welke gebiedstypen voorkomen in Overveen:

Afbeelding 9

Gebiedstypekaart



In Overveen komen de gebiedstypen 1 en 2 voor. Verder is het villagegebied van Overveen aangegeven als 'Bijzonder woonmilieu'.

Gebiedstype 1

Gebiedstype 1 betreft voornamelijk de dorpskernen met gemiddeld meer dan 15 woningen per hectare. De Bloemendaalse dorpskernen bezitten elk een eigen identiteit. De gevarieerde dorpsbebouwing in de oude dorpskernen Bloemendaal, Overveen, Bennebroek en Vogelenzang is anders dan de voornamelijk uit woningen bestaande woonkern Aerdenhout. Wat betreft de bebouwings- en woningdichtheid kan wel gesproken worden van dezelfde kenmerken, hoewel daarin meer differentiatie aanwezig is. Het betreft over het algemeen een mengeling van aaneengesloten bebouwing en woningblokken van drie tot vier woningen (perceelsoppervlakte 125-500 m²). Verspreid komen ook blokken van twee woningen aaneen en vrijstaande woningen voor (perceelsoppervlakte 250- 1000 m²).

De afstand van de woningen tot de weg varieert van 0 tot 10 meter.

Gebiedstype 2

Gebiedstype 2 betreft de villagebieden met gemiddeld 2 tot 15 woningen per hectare. In de villagebieden staan voornamelijk vrijstaande woningen in een groene omgeving. Incidenteel komen hierin ook woningen voor van het type twee-onder-één kap. Dit betreft zowel van oorsprong gebouwde als later gesplitste panden. De afstand van de woningen tot de weg in villagebieden (perceelsoppervlakte 1000- 5000 m²) ligt voor het merendeel op minimaal 10 meter.

Woongebieden gelegen in een bijzonder woonmilieu (gearceerd gebied op de kaarten)

Een aantal villagebieden heeft bijzondere kwaliteiten. De uiterlijke kenmerken van deze kwaliteiten zijn met name de geaccidenteerdheid van het terrein, de hoog opgaande bebossing en de karakteristieke bebouwing (van eind 19e/ begin 20e eeuw). Daarnaast dragen de stedenbouwkundige structuur en het grote aantal gebouwde monumenten in sommige gebieden extra bij aan de kwaliteit van dit bijzondere woonmilieu. Bedoeling is om deze bijzondere kwaliteiten extra te beschermen. Op de gebiedstypenkaart zijn deze gebieden aangeduid met de zogenaamde arcering.

Bijgebouwenregeling

De nota bijgebouwen geeft randvoorwaarden voor bestaande en te realiseren bebouwing op het perceel rond de woning. Tevens is deze nota het uitgangspunt voor erfregelingen in nieuwe bestemmingsplannen. De uitgangspunten uit de bijgebouwenregeling zijn verwerkt in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK

4 Randvoorwaarden

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. Omdat het een consoliderend 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). De Wet geluidhinder biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering.

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 50 en 30 km/uur. De wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur hebben een geluidzone van 200 meter aan weerszijden van de weg. Wegen op woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt, hebben geen zone. Er loopt een spoorlijn door het plangebied. De omvang van de geluidzone is 300 meter aan beide zijden van de spoorlijn. In of nabij het plangebied ligt geen gezondeerd industrieterrein. Tevens ligt het niet binnen een beperkingsgebied van een luchthaven.

In het kader van de Wgh is voor het beheersgerichte deel van 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 geluidszone(s) van zoneplichtige wegen en/of spoorwegen dienen, indien van toepassing, getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

4.3

LUCHTKWALITEIT

Bij ruimtelijke ontwikkeling spelen luchtkwaliteit en het begrip goede ruimtelijke ordening een grote rol. Door een project mogen de normen voor luchtkwaliteit niet overschreden worden of, in geval van een bestaande overschrijding, niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voor consoliderende 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 zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft onder meer:

- 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 binnen het plangebied betreffen gevoelige bestemmingen. Momenteel zijn er met betrekking tot luchtkwaliteit geen knelpunten. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Derhalve behoeft in het kader van het nieuwe bestemmingsplan geen onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Voor nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient, indien van toepassing, een onderzoek naar de luchtkwaliteit plaats te vinden.

4.4

MILIEUZONERING

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 richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de kern van Overveen ligt geen bedrijventerrein. Verspreid over de kern liggen enkele bedrijven. Voor het consoliderende deel geldt dat er geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk worden gemaakt. Bestaande bedrijven worden opgenomen met een passende bestemming (eventueel met milieucategorieën).

Voor de Wro-zone wijzigingsgebied 1 (wijzigen van bedrijfsbestemming naar 4 woningen) geldt dat er aan de richtafstanden uit de publicatie bedrijven en milieuzonering moet worden voldaan. Bij de uitwerking van de wijziging zal hier rekening mee gehouden moeten worden.

Voor de Wro-zone wijzigingsgebied 2 (wijzigen van maatschappelijke bestemming en een bouwvlak toestaan ten behoeve van de school). Een school is een milieubelastende activiteit. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter aan te houden tussen een school en woningen. Vooral schoolpleinen kunnen voor overlast zorgen. Bij de uitwerking van de wijziging zal hier rekening mee gehouden moeten worden.

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.

Risico-inventarisatie

In het plangebied ligt de Westelijke Randweg N208, een provinciale weg met transporten van gevaarlijke stoffen. De weg is geen onderdeel van het landelijke Basisnet, maar valt wel onder de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Na een indicatieve berekening met RBMII versie 2.0 blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁸ per jaar gemiddeld op 28 meter van het hart van de weg ligt. Het GR ligt onder de 10% van de oriëntatiewaarde. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico leveren geen directe belemmering op voor de ontwikkeling.

Omdat het groepsrisico beperkt is en niet toeneemt door het ruimtelijk plan, is op grond van het externe veiligheidsbeleid geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

Ten noorden van het plangebied ligt de kunstijsbaan met een ammoniakkoelinstallatie van 1500 kg. Ammoniakkoelinstallaties tot een inhoud van 1500 kg vallen niet onder het Bevi. Vanuit het externe veiligheidsbeleid is deze activiteit geen risicovolle inrichting en hoeft deze niet beschouwd te worden.

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

Afbeelding 10

Uitsnede risicokaart



4.6

WATERHUISHOUDING

In artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat in de toelichting op 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 watertoets op te nemen.

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). 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 -0,60 m.

De twee vijvers in het Nagtegaalplantsoen aan de Cearalaan (NAP -0,16 m) en bij het Joan Mauritsplein (NAP -0,09 m) worden nu nog bemalen en lozen via een 670 m lange persleiding op de sloot langs het spoor Zandvoort - Haarlem achter de Ernst Casimirlaan. In de loop van 2013 worden de vijvers onder vrij-verval aangesloten op een nieuw aan te leggen regenwaterstelsel dat loost op het boezemsysteem ten noorden van de Dompvloedslaan. De vijver aan de Ernst Casimirlaan loost eveneens op deze spoorloot. De vijvers bij het Marine Hospitaal lozen op de zuidelijke spoorloot achter hogeschool InHolland. De spoorloten zijn onderdeel van het boezemsysteem.

Grondwater

Het duingebied ten westen van de bebouwde woonkern 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.

Om deze overlast te bestrijden, is in het laaggelegen deel van Overveen ten oosten van de Bloemendaalseweg een stelsel van (verticale) grondwateronttrekkingputten (diep wells) aangelegd. Uit deze putten wordt grondwater onttrokken en dit wordt rechtstreeks of via persleidingen en sloten op de boezem geloosd. Het verticale drainagesysteem ten noorden van de Julianalaan wordt grotendeels vervangen door een horizontaal drainagesysteem (2013). Het resterende verticale drainagesysteem wordt omgebouwd naar een horizontaal drainagesysteem op het moment dat de riolering vervangen moet worden. Tevens zijn op een aantal locaties in Overveen horizontale drainagestelsels aangelegd. Deze drainagestelsels lozen rechtstreeks of via aparte afvoerleidingen op het oppervlaktewater.

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

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). De kern Overveen is verweven met het stelsel van Haarlem.

In nieuw te bouwen wijken wordt afhankelijk van de situatie een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd of vindt alleen afvoer van het vuilwater plaats en wordt het hemelwater in de bodem geïnfiltreerd.

In de loop van 2013 wordt de riolering vernieuwd in deelgebied 2. Hierbij wordt het hemelwater van het openbaar terrein geïnfiltreerd in de bodem (gescheiden stelsel). Ook in deelgebied 5 (noordelijk van de Julianalaan) wordt het riool vernieuwd (2012/2013) waarbij een apart regenwaterstelsel wordt aangelegd. De voorzijden van woningen kunnen in beide gebieden op vrijwillige basis worden afgekoppeld.

Hoogheemraadschap van Rijnland heeft middels een brief d.d. 22 april 2013 een positief wateradvies afgegeven voor voorliggend bestemmingsplan.

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 nodig hebben. 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 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 begrenzing



Natura2000-gebied (rood weergegeven)

Beide gebieden zijn gelegen binnen het gebied “Lindenheuvel”. Het landgoed Lindenheuvel is op regionaal niveau van belang als onderdeel in de keten van landgoederen in de binnenduinrand van Zuid-Kennemerland. Het gebied vervult een belangrijke functie als rust- en broedgebied voor diersoorten met een territorium dat groter is dan Lindenheuvel, zoals de zwarte specht, ree, vos, en enkele vleermuissoorten. Daarnaast kan het gebied dienen als bron voor dier- en plantensoorten die elders in de omgeving niet meer voorkomen of schaars zijn.

Daarnaast is het gebied Lindenheuvel aangemerkt als Europees beschermd Natura 2000 gebied. De Provincie Noord-Holland zorgt dat in deze gebieden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn die strijdig zijn met de bijzondere kenmerken en waarden van het natuurgebied.

Voor het Natura 2000-gebied legt het bestemmingsplan het bestaande gebruik vast. De bestemmingsregeling wordt daarbij primair gericht op het natuurbeheer. 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 de 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 ontwikkelingen mogelijk buiten de Natura 2000 - gebieden. Het gaat daarbij om bouwmogelijkheden op de bestemmingsvlakken ten behoeve van de diverse bestemmingen. In enkele gevallen liggen deze functies in de nabijheid van het Natura 2000 - gebied. Het gaat daarbij echter om ongeschikte 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.

Rechtstreekse ontwikkelingsmogelijkheden

De rechtstreekse ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan beperken zich tot bestaande functies. Daarbij kunnen nieuwbouw en uitbreiding van gebouwen, verbouwingen, ongeschikte 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 de betreffende vergunning. In het kader van de vergunningaanvraag dient altijd onderzoek naar de beschermde dier- en plantensoorten te hebben plaatsgevonden (rechtstreekse werking Flora- en faunawet). Diverse activiteiten zijn niet gekoppeld aan een vergunning. 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 vast 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 & LEIDINGEN

Hoofdtransportleidingen zullen worden opgenomen op de verbeelding en in de regels indien sprake is van ligging buiten openbare bestemmingen als Verkeer en Groen. Door middel van een Klic-melding worden de locaties van deze leidingen duidelijk. De leidingen worden met een dubbelbestemming en een bijbehorend aanlegvergunningstelsel opgenomen in het bestemmingsplan.

In het plangebied zijn een gasleiding en een riooltransportleiding gelegen. Deze zijn op de verbeelding weergegeven.

4.9

DUURZAAMHEID

Gemeentelijk beleid

Duurzaamheid is een 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”.

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 energiebesparingspercentage 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 de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stelt de Milieudienst IJmond en de gemeente Bloemendaal GPR Gebouw gratis ter beschikking. 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-lijst kan online ingevuld worden. De ambitie van de gemeente Bloemendaal is een 8 voor de onderdelen energie en gezondheid en gemiddeld een 7,5 voor de onderdelen milieu, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De score is afgestemd op het woningtype. Het uitgangspunt is een rij/hoekwoning; voor vrijstaande woningen wordt de score 0,5 punt lager gesteld. Dit vooruitlopend op de verscherping van de wetgeving in 2015 en naar klimaatneutraal bouwen in 2020 – opmerking: beleid is nog niet vastgesteld maar vooruitlopend op beleid – tzt nog check met het dan geldende beleid.

Energiebesparing bedrijven

Bij nieuw op te richten bedrijvigheid of bij grootschalige veranderingen binnen bestaande bedrijven moet worden voldaan aan de wettelijke kaders op milieugebied, ook op het onderwerp van energiebesparing. Dit geldt zowel op het gebied van (ver)bouwen als op het gebied van toe te passen installaties en voorzieningen. Voor bedrijven geldt dat de Best Beschikbare Technieken (BBT) worden toegepast. Energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder moeten worden toegepast.

HOOFDSTUK 5 Ontwikkelingen

In de periode voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan is aan de gemeente een aantal projecten gepresenteerd dat mogelijk in de planperiode van dit bestemmingsplan (2012–2022) tot uitvoering zal worden gebracht. Deze ontwikkelingen zijn nog te prematuur om in deze fase van het bestemmingsplan op te nemen. Vandaar dat op de betreffende percelen de bestaande functies en bebouwing zijn bestemd. Bij positieve besluitvorming over de projecten zal de uitkomst in een volgende fase in dit bestemmingsplan worden vertaald. Om de inspraak over deze periode te garanderen zal in de ontwerpfase een informatieavond worden georganiseerd. Uiteraard worden alleen plannen opgenomen in het bestemmingsplan waarover een positief besluit wordt genomen en die voldoende zijn uitgewerkt om te worden vertaald in het bestemmingsplan. Hierna wordt ingegaan op een aantal (mogelijke) ontwikkelingen. Ook is aangegeven hoe deze zijn doorvertaald in voorliggend bestemmingsplan.

1. Locatie Oldenhove (Dompvloedslaan 1)

Sint Jacob, eigenaar van verzorgingshuis Oldenhove, wil het gebouw aan de Dompvloedslaan vervangen door nieuwbouw waardoor het geschikt is voor de toekomstige woonbehoefte van senioren. Hierbij zal gekozen worden voor het slopen van het bestaande complex en volledige nieuwbouw met ondergronds parkeren. Het nieuwe plan gaat uit van een zelfstandig deel aan seniorenappartementen en een gedeelte dat is ingericht voor het verlenen van psychogeriatrische zorg.

Op dit moment (medio 2013) zijn de plannen nog onvoldoende concreet om om te zetten in concrete juridisch-planologische regels. Wanneer planvorming voldoende concreet is kan voor het initiatief te zijner tijd een apart bestemmingsplan worden opgesteld. In het kader van de hiervoor benodigde procedure, zullen er mogelijkheden zijn voor inspraak.

2. Kennemer Lyceum (Adriaan Stoopplein 7).

In het bestemmingsplan 'Oranjepark' is momenteel een wijzigingsvlak opgenomen voor een toekomstige uitbreiding van de school aan de oostkant van gebouw 't Kopje op de locatie van de huidige tennisvelden. In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat maximaal 40% mag worden bebouwd met een schoolgebouw waarvan de goothoogte maximaal 7 meter telt. Een nokhoogte is niet nader bepaald.

Voor een ruimtelijke toets is de Nota Ruimtelijke Beoordeling van belang. Deze nota wordt gebruikt bij de toetsing op ruimtelijke plannen die strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan. Op grond van de Nota Ruimtelijke Beoordeling wordt getoetst aan een aantal beleidsregels. Zo moet een plan passen binnen de structuurvisie. Zo niet, dan moet een plan passen binnen de Nota Bijgebouwenregeling of moet er sprake zijn van een bijzondere omstandigheid. Daarnaast vindt een aparte toets plaats op ruimtelijke kwaliteit.

Nota Ruimtelijke Beoordeling

De structuurvisie gaat niet in detail in op ontwikkelingsmogelijkheden voor middelbare scholen. Wel wordt gesteld dat ruimtelijke ontwikkeling moet worden opgevangen in de dorpenzone, waar ook het Kennemer Lyceum zich bevindt. De bijzondere omstandigheden zijn uitputtend beschreven in de Nota Ruimtelijke Beoordeling.

Eén van de bijzondere omstandigheden heeft betrekking op maatschappelijk belang waarbij met onder meer ontwikkelingen rond scholen worden genoemd. Het Kennemer Lyceum toont aan de hand van prognoses en exploitatie aan dat een uitbreiding op korte termijn nodig is voor het goed functioneren van de school, hetgeen als maatschappelijk belang kan worden aangemerkt.

Naast bovengenoemde argumenten, dient een toets op ruimtelijke kwaliteit te worden uitgevoerd. Deze toets wordt hieronder nader toegelicht.

Locatie

Het Kennemer Lyceum heeft aangegeven geen gebruik te willen maken van de wijzigingsbevoegdheid voor wat betreft de hiervoor bedoelde locatie op de tennisbanen. De redenen die de school hiervoor geeft, zijn zowel onderwijsprocesmatig als stedenbouwkundig van aard. Voor wat betreft het geven van onderwijs zet de school in op een goede bereikbaarheid van leslokalen. Ook kan de nieuwbouw vanwege de centrale ligging in het bestaande ensemble van schoolgebouwen worden ingezet als centrale ruimte waar kan worden gesport en gedanst.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het voorstel van de school acceptabel. De bestaande aula van de school (recente autonome uitbreiding van Frits van Dongen) wordt als uitgangspunt genomen voor de uitbreiding. Hiermee wordt het centrale deel van de school beter bruikbaar. Ook ontstaat hierdoor de mogelijkheid een nieuwe ruimte te creëren aan de westkant van de school. De enigszins introverte huidige aula krijgt een nieuwe schil die een sterkere relatie legt met de westkant waardoor de verblijfskwaliteit toeneemt in dit gebied. Tegelijkertijd is gezocht naar een manier om het huidige ensemble van hoofdgebouw 't Kopje en aula te handhaven door de bebouwing te laten contrasteren met de oorspronkelijke oude bebouwing en het gebruik van neutraal materiaal als glas.

De nieuwbouw wordt goed gehecht aan de bestaande bouw waardoor resthoekjes verdwijnen en de mogelijkheid ontstaat tot vergroting van het huidige terras van 't Kopje. Ten slotte blijft 't Kopje door de keuze om de bestaande aula te omgeven door een nieuwe schil een element dat binnen het ensemble een grote mate van zelfstandige herkenbaarheid behoudt. Bepaalde kenmerken van 't Kopje zoals het terras worden door het ontwerp verder versterkt. De stelling van initiatiefnemer dat de afsluiting door 't Kopje van de tennisbanen als ruimtelijk-stedenbouwkundige eenheid behouden blijft door het achterwege blijven van nieuwbouw op de tennisbanen, valt te billijken.

Aan de invulling en kwaliteit van de nieuwe buitenruimte is veel aandacht besteed.

Er worden in het plan duidelijk keuzes gemaakt die een relatie leggen met de beoogde uitbreiding. Hierdoor wordt de wisselwerking tussen gebouw en buitenruimte versterkt, ontstaan functioneel helder afgebakende ruimten en nemen de kansen op een kwalitatief hoogwaardiger inrichting van het schoolplein verder toe.

Massa

De maximaal toegestane massa van de huidige wijzigingsbevoegdheid bedraagt circa 5.500 m³ – exclusief de massa boven de goot. Op grond van de bouwverordening kan echter

een maximale nokhoogte worden bereikt van 15 meter waardoor een verdubbeling van de massa in theorie mogelijk is. De voorgestelde massa bedraagt circa 4396 m³. De gevraagde bouwmassa komt dus ruim uit onder de maximale bouwmassa zoals gegeven in de wijzigingsbevoegdheid.

Omdat wordt aangesloten bij bestaande bouw (in feite wordt de bestaande aula 'omarmd'), blijft de ruimtelijke impact op de omgeving beperkt omdat geen nieuwe losse elementen in de ruimte ontstaan. Veel meer wordt de bestaande structuur door het ontwerp benadrukt.

Goothoogte

In de wijzigingsbevoegdheid is een maximale goothoogte opgenomen van 7 meter. Een bouwhoogte is niet gegeven, waardoor deze op grond van de bouwverordening 15 meter bedraagt. Het plan kent aan de buitenzijde van de schil een goothoogte van maximaal 7,75 meter met een nok van 12,27 meter. Aan de binnenzijde van de schil knikt het dak omhoog om een betere lichttoetreding mogelijk te maken waardoor hier een goothoogte ontstaat van circa 10,5 meter. Een goothoogte van 7,75 is acceptabel omdat van 2 bouwlagen wordt uitgegaan zoals in de wijzigingsbevoegdheid wordt bedoeld. De iets hogere goot draagt bij aan de kwaliteit van de onderwijsruimten aan de binnenzijde zonder dat aan de buitenzijde van de schil ruimtelijk storende effecten ontstaan. Een hogere goot aan de binnenzijde van de schil wijkt af van de maximale goothoogte gegeven in de wijzigingsbevoegdheid, maar heeft gezien de ligging tegen de aula aan geen ruimtelijk effect op de buitenzijde. De hogere goot is pas vanaf grotere afstand zichtbaar vanuit oostelijke richting.

Omgeving

Met de aanleg van een nieuwe buitenruimte, wordt de hoofdverblijfsplek enigszins geformaliseerd aan de westzijde van de school.

In de huidige situatie ontbreekt een heldere indeling die in de beoogde situatie zal verbeteren. Het intensiveren van de verblijfsplek aan de westkant speelt op het niveau van het bestemmingsplan geen rol (het terrein had immers reeds een maatschappelijke bestemming in bestemmingsplan Oranjepark), maar desondanks neemt de school maatregelen om eventuele effecten voor omwonenden langs de Prins Mauritslaan te beperken. Hiermee geeft het plan blijk van het houden van rekening met direct omwonenden.

Verkeer

Er is een positief advies afgegeven op het gebied van verkeer. De toename van het aantal fietsen kan op eigen terrein worden opgevangen. Wel wordt een opmerking geplaatst over de verdeling van de beide stallingen (noord en west). De westelijke ingang (Prins Mauritslaan) is vrij informeel (smalle straat met eenrichtingsverkeer voor auto's richting Stoopplein en dubbelzijdig parkeren in parkeerhavens). Hierbij wordt ervan uitgegaan dat het aantal fietsen (224) is afgestemd op het praktijkgebruik van deze westelijke ingang (veelal leerlingen die ook vanuit het westen komen via de Prins Mauritslaan). De hoofdingang voor fietsen (574) is de noordkant die veelal wordt gebruikt door leerlingen die vanuit Zuid of Oost komen (Haarlem). Het verzwaren van de westelijke ingang is in ieder geval niet aan te bevelen vanwege de krappe verkeerssituatie aldaar.

De parkeernorm geeft aan, dat per leslokaal van 30 leerlingen, één extra parkeerplaats benodigd is. Dat komt hier neer op 3 à 4 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn niet op eigen terrein beschikbaar.

Voldoende parkeergelegenheid is wel te vinden op het openbare deel van het parkeerterrein in het Kennemerpark. In de directe omgeving van de school is de parkeerdruk al hoog. Omdat het hier gaat om werknemers (geen kort parkeren) is het acceptabel dat op iets grotere afstand van 100 tot 150 meter wordt geparkeerd.

Toelaatbaarheid

Het voorstel van het Kennemer Lyceum om gebruik te maken van de bestaande wijzigingsbevoegdheid op een andere locatie dan in het bestemmingsplan is voorzien, is ruimtelijk acceptabel. Op grond van de toetscriteria kan gesteld worden dat het plan over voldoende ruimtelijke kwaliteit beschikt. Het initiatief wordt rechtstreeks toegelaten in voorliggend bestemmingsplan.

4. Huis Kweekduin (Bloemendaalseweg 166)

Het huidige gebouw ligt van de Bloemendaalseweg af en wijkt wat betreft grootte, ligging en uitstraling enigszins af van de omliggende bebouwing die de Bloemendaalseweg begeleidt. De gemeente is benaderd over het wijzigen en verplaatsen van het bouwvlak naar een situatie die beter past in de uitstraling van de Bloemendaalseweg. Uitgangspunt hierbij is dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bouwrechten die anders over het perceel worden verdeeld. Om dit mogelijk te maken is een wro-zone wijzigingsgebied opgenomen op het perceel.

Huis Kweekduin staat aan de westkant van de Bloemendaalseweg. Het gebied wordt gekenmerkt door vrijstaande villa's in verschillende soorten en maten. De onderlinge afstand en de afstand tot de weg is wisselend waardoor het beeld zeer gevarieerd en levendig is. Het bestaande Huis Kweekduin, een L-vormig gebouw, is in deze ritmiek een afwijkend element. Een keuze voor twee verschillende bouwmassa's in plaats van één grote bouwmassa past wat betreft stedenbouwkundige korrel beter in de omgeving. Tevens dient nieuwbouw op deze locatie aan te sluiten bij de bebouwingsritmiek langs de Bloemendaalseweg. Een keuze voor een langs de weg liggend woongebouw met de uitstraling van een villa past goed in dit beeld in combinatie met een soberder woongebouw op de achtergrond verder van de weg af. Om de luchtigheid te behouden is het belangrijk dat eenvormige gebouwen worden gerealiseerd en geen samengestelde gebouwen zoals gebouwen met een L-vormige footprint. Een parkeergarage is wenselijk om zoveel mogelijk auto's aan het zicht te onttrekken. Omdat de gemeente veel waarde hecht aan ruimtelijke kwaliteit, is gekozen voor de verplichting tot het maken van een beeldkwaliteitsplan voor de locatie. Hierin kunnen zaken worden opgenomen als ligging ten opzichte en zicht vanaf de weg en ontwerpuitgangspunten voor de architect. Toetsing vindt plaats op basis van het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, waarbij op basis van de structuurvisie meer waarde wordt toegekend aan ruimtelijke kwaliteit en minder aan het bereiken van de maximale afmetingen zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Het streven naar het uitbreiden van volume ten opzichte van de huidige bebouwing is daarmee geen beleidsdoel op zich.

5. Tennispark Wimbledon (Jan Willem Frisolaan 15)

Op de locatie is al sinds lange tijd een uitwerkingsplicht van toepassing op grond van bestemmingsplan Wimbledon. Deze is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De uitwerkingsplicht maakt het mogelijk via een uitwerkingsplan woningbouw te realiseren als het tennispark in de toekomst verdwijnt. De eigenaar heeft besloten de woningbouwplannen verder uit te werken en heeft daartoe een beoordelingsverzoek ingediend van een eerste concept. Het plan gaat uit van het realiseren van eengezinswoningen en een kleinschalig appartementencomplex in de lijn van de omliggende bebouwing.

In het kader van de planologische procedure van de uitwerking, is het mogelijk voor omwonenden om in te spreken op de plannen.

HOOFDSTUK

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 is 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 5.2 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 ordeningsbeleid 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 5.2 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 (zowel analoge als digitale) verbeelding, met IMRO-ID: NL.IMRO.0377.OV2013-vg01 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 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 de 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

Artikel 1 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.

Artikel 2 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. Verder kunnen Burgemeester en Wethouders binnen meerdere bestemmingen nadere eisen stellen met name ten aanzien van de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3 Agrarisch

De agrarische bestemmingen uit de vigerende plannen krijgen ook in dit bestemmingsplan de bestemming Agrarisch. Dit betreft een strook aan de zuidzijde van het plangebied aan de Korte Zijlweg en het hoveniersbedrijf aan de noordzijde van het plangebied aan de aftakking van de Bloemendaalseweg. Dit hoveniersbedrijf heeft een aanduiding 'hovenier' gekregen. 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, onder voorwaarden zoals genoemd in de regels, binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 4 Agrarisch - Natuur en Landschapswaarden

De agrarische percelen uit de vigerende plannen waar tevens natuur- en landschapswaarden liggen, krijgen deze bestemming. Dit betreft een strook aan de zuidzijde van het plangebied en de gronden aan de noordzijde van het plangebied. 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. Verder mogen er, onder voorwaarden zoals genoemd in de regels, binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 5 Bedrijf

In de kern Overveen liggen twee bedrijven die de bedrijfsbestemming hebben gekregen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven van categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage D van het handboek van de gemeente) toegestaan. Aan de Bloemendaalseweg 200 is een bovenwoning aanwezig. Deze wordt door middel van de aanduiding 'wonen' opgenomen op de verbeelding. 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, 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 wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bedrijfsbestemming in een woon- en tuinbestemming gewijzigd kan worden.

In het bestemmingsplan 'Van Wijk garage' is er voor de bedrijfsbestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging naar 4 woningen. Deze is opgenomen als Wro-zone wijzigingsgebied 1. Zie artikel 34 'Algemene wijzigingsregels' voor meer informatie.

Artikel 6 Centrum-1

De panden in het centrum van Overveen hebben de bestemming Centrum-1 gekregen. Het betreft de panden aan de Bloemendaalseweg op het stuk vanaf de noordzijde van het spoor tot aan de rotonde waar de weg de Julianalaan kruist.

De centrumbestemming is een brede bestemming waarbinnen detailhandel, dienstverlening met baliefunctie, horeca-activiteiten van categorie 1a (zie Staat van Horeca-activiteiten in bijlage bij de regels), ondersteunende horeca bij detailhandel en wonen op de verdieping is toegestaan. Het pand aan de Bloemendaalseweg 271 (Chinees restaurant) heeft een aanduiding gekregen waardoor hier ook horeca tot en met categorie 1 is toegestaan. De locatie van de Albert Heijn heeft een aanduiding kantoor gekregen waarbij er op die locatie een kantoor op de verdieping is toegestaan.

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, 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 een extra terugliggende bouwlaag bovenop de bestaande bebouwing.

Artikel 7 Centrum-2

De bestemming Centrum-2 is opgenomen voor het 'oude' centrum aan de zuidzijde van het plangebied. Het betreft een aantal panden aan de Bloemendaalseweg ten zuiden van de spoorlijn en een aantal panden aan de Zijlweg.

De bestemming Centrum-2 wijkt af van Centrum-1 doordat er binnen deze bestemming tevens kantoren en maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn. De horeca-activiteiten die in Centrum-2 zijn toegestaan, zijn beperkt tot categorie 1a (zie Staat van Horeca-activiteiten in bijlage bij de regels). De aanwezige horecabedrijven van een hogere categorie hebben een specifieke aanduiding gekregen.

In een aantal panden binnen deze bestemming wordt alleen gewoond. Deze panden hebben de aanduiding 'wonen' gekregen.

De bebouwingsregeling is verder hetzelfde als voor Centrum-1.

Artikel 8 Gemengd

Het voormalige stationsgebouw heeft de bestemming 'Gemengd'. Dit betreft een brede bestemming waarbinnen horeca-activiteiten van categorie 1 (zie Staat van Horeca-activiteiten in bijlage bij de regels), wonen, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en kantoren mogelijk zijn.

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

Artikel 9 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 en nutsvoorzieningen tot 5 m² zijn mogelijk binnen deze bestemming.

De openbare speeltuin aan de Prins Hendriklaan heeft een aanduiding 'speeltuin' gekregen. Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt een groenstrook waarbinnen een bergbezinkbassin is gelegen. Deze heeft een aanduiding 'bergbezinkbassin' gekregen.

Bij deze voorziening ligt een nutsvoorziening die een aanduiding 'nutsvoorziening' heeft gekregen omdat deze groter is dan 5 m².

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

Artikel 10 Maatschappelijk

Maatschappelijke voorzieningen zoals de scholen, de kinderopvang, het verzorgingstehuis, de sportschool, het gemeentehuis en de kerk met begraafplaats zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. De begraafplaats heeft een specifieke aanduiding 'begraafplaats'. Deze is specifiek aangeduid om te voorkomen dat hier bebouwing wordt opgericht, zoals bij de andere maatschappelijke voorzieningen. De sportvelden bij het Kennemer Lyceum hebben de aanduiding 'sportveld'. Ook deze mogen niet worden bebouwd.

De bouwvlakken zijn opgenomen rondom de bestaande bebouwing. 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.

Artikel 11 Natuur

De gronden die in het bestemmingsplan 'Lindenheuvel' de bestemming 'Doeleinden voor Natuur en Landschap' hebben, hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Natuur' gekregen. In de nieuwe regels is bij de oude regeling aangesloten. 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, met uitzondering van één materiaalberging. 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.

Artikel 12 Natuur-1

Deze bestemming is bedoeld voor gronden die conform het provinciaal beleid zijn aangegeven als natuur, maar als tuin in gebruik zijn. Dit betreft onder andere een strook aan de westzijde van het plangebied achter de woningen aan de Lonbar Petrilaan.

Deze bestemming is vergelijkbaar met de bestemming 'Natuur', echter is hierbij het gebruik als (landschappelijke) tuin toegestaan. 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.

Artikel 13 Natuur-3

De landgoederen hebben de bestemming Natuur-3 gekregen. De inhoud van deze bestemming is gebaseerd op de bestemming 'Doeleinden voor Natuur, Landschap en Landgoederen'. De aanwezige woningen vallen hier echter buiten en hebben de bestemming 'Wonen-2 en Tuin' gekregen.

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.

De aanwezige kwekerij op het landgoed Lindenheuvel heeft de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' gekregen. De tennisbaan heeft de aanduiding 'tennisbaan' gekregen en de watervoorziening heeft de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie' gekregen. 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. 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.

Artikel 14 Recreatie

De volkstuinten en de manege hebben de bestemming 'Recreatie'. Deze worden aangeduid met de aanduiding 'volkstuin' en 'manege'. Binnen deze bestemming zijn tevens dagverblijven, bergingen en kassen, wegen en paden, waterlopen en watergangen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeerterreinen toegestaan.

Voor de regeling van volkstuinten is aangesloten bij de regeling uit de bestemmingsplannen 'Buytentwist e.o.' en 'Oranjepark'. In de regels is opgenomen wat er per volkstuin gebouwd mag worden.

Binnen de bouwvlakken mag bebouwing worden opgericht. 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.

Artikel 15 Tuin-1

Voor de tuinbestemming is aangesloten bij de bijgebouwenregeling van de gemeente Bloemendaal. Voor de gronden die op de gebiedstypekaart, behorende bij de bijgebouwenregeling, zijn aangegeven als gebiedstype I, is de tuin aan de voorzijde van de woning tot halverwege de woning bestemd als 'Tuin-1'.

Binnen de tuinbestemming mogen erkers worden gebouwd en mag één fietsenberging per tussenwoning zonder achterpad 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 het bestemmingsplan 'Van Wijk garage' is er over de verschillende bestemmingen een aanduiding 'parkeergarage' opgenomen voor een gebouwde stallingsgarage onder maaiveld. Deze aanduiding inclusief de bijbehorende regeling zijn overgenomen in de regels. In de regels is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het, onder bepaalde voorwaarden, bouwen van een open zwembad in de tuinbestemming.

Artikel 16 Tuin-2

Voor de tuinbestemming is aangesloten bij de bijgebouwenregeling van de gemeente Bloemendaal. Voor de gronden die op de gebiedstypekaart, behorende bij de bijgebouwenregeling, zijn aangegeven als gebiedstype II en de woningen op de landgoederen, is de tuin aan de voorzijde van de woning tot halverwege de woning bestemd als 'Tuin-2'.

Binnen de tuinbestemming mogen erkers worden gebouwd, mag één fietsenberging per tussenwoning zonder achterpad worden gebouwd en een dierverblijf of kas per woning. De bouw van een dierenverblijf of kas is binnen 'Tuin-2' wel mogelijk, maar niet binnen 'Tuin'. 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. De regeling voor een open zwembad binnen 'Tuin-2' is wat ruimer dan die binnen 'Tuin'.

Artikel 17 Verkeer

Alle wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, voetpaden en pleinen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Verder zijn binnen de bestemming Verkeer groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, kunstwerken en geluidsschermen mogelijk. De aanwezige nutsvoorzieningen groter dan 5 m² zijn aangeduid met de aanduiding 'nutsvoorziening'. De aanwezige losstaande garageboxen hebben de aanduiding 'garage'. In het bestemmingsplan 'Van Wijk garage' is er over de verschillende bestemmingen een aanduiding 'parkeergarage' opgenomen voor een gebouwde stallingsgarage onder maaiveld. Deze aanduiding inclusief de bijbehorende regeling zijn overgenomen in de regels.

Artikel 18 Verkeer - Railverkeer

De spoorlijn heeft de bestemming 'Verkeer-Rail'. Binnen deze bestemming zijn tevens wegen, voet- en rijwielpaden, gelijkvloerse en ongelijkvloerse kruisingen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, parkeervoorzieningen, geluidsschermen, fietsenstallingen en perronoverkappingen mogelijk. Voor de aanwezige bebouwing is een bouwvlak opgenomen. 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.

Artikel 19 Water

De bestemming water is opgenomen voor de waterlopen en waterpartijen, duinrellen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens zijn binnen deze bestemming diverse watergerelateerde voorzieningen mogelijk. Daarbij is de bestemming ook bedoeld voor 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.

Artikel 20 Wonen-1

Voor de woonbestemming is aangesloten bij de bijgebouwenregeling van de gemeente Bloemendaal. Voor de gronden die op de gebiedstypekaart, behorende bij de bijgebouwenregeling, zijn aangegeven als gebiedstype I, zijn de woning en achtertuin bestemd als 'Wonen-1'. Per woningtype 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 hoogte van dit hoofdgebouw is binnen dit bouwvlak weergegeven.

Overeenkomstig de bijgebouwenregeling is erfbebouwing toelaatbaar aan de achterzijde van de woning en tot halverwege de zijgevel. Het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen is afhankelijk van de inhoud van de woning, de perceelsgrootte en het gebiedstype. De maximale oppervlakte is gebaseerd op de bijgebouwenregeling van de gemeente Bloemendaal. Gekozen is om de toegestane oppervlakte aan erfbebouwing per perceel aan te geven.

Verder mogen er, onder voorwaarden zoals genoemd in de regels, binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen. De woonwagenstandplaats heeft een aanduiding gekregen. Hiervoor is een specifieke regeling van toepassing.

In het bestemmingsplan 'Van Wijk garage' is er over de verschillende bestemmingen een aanduiding 'parkeergarage' opgenomen voor een gebouwde stallingsgarage onder maaiveld. Deze aanduiding inclusief de bijbehorende regeling zijn overgenomen in de regels.

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. Een bedrijf aan huis is alleen mogelijk wanneer er door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning wordt verleend.

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 meerdere wooneenheden.

Artikel 21 Wonen-2

Voor de woonbestemming is aangesloten bij de bijgebouwenregeling van de gemeente Bloemendaal.

Voor de gronden die op de gebiedstypekaart, behorende bij de bijgebouwenregeling, zijn aangegeven als gebiedstype II, is de woning en achtertuin bestemd als 'Wonen-2'.

Per woningtype is een aanduiding opgenomen op de verbeelding.

Op één locatie is een aanduiding 'kantoor' opgenomen waar tevens een kantoorfunctie in de bebouwing is toegestaan.

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 hoogte van dit hoofdgebouw is binnen dit bouwvlak weergegeven.

Overeenkomstig de bijgebouwenregeling is erfbebouwing toelaatbaar aan de achterzijde van de woning, tot halverwege de zijgevel en op minimaal 3 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen. Het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen is afhankelijk van de inhoud van de woning, de perceelsgrootte en het gebiedstype.

De maximale oppervlaktes zijn gebaseerd op de bijgebouwenregeling van de gemeente Bloemendaal. Gekozen is om de toegestane oppervlakte aan erfbebouwing per perceel aan te geven. 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. Een bedrijf aan huis is alleen mogelijk wanneer er door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning wordt verleend.

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. De regeling is in 'Wonen-2' ruimer dan in 'Wonen-1'. 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 meerdere wooneenheden.

Artikel 22 Wonen – uit te werken

De 'Uit te werken' bestemming is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Wimbledon'. De voorwaarden zijn direct vertaald in dit bestemmingsplan. Om de woningen te mogen bouwen dient er een uitwerkingsplan opgesteld te worden waarbij voldaan dient te worden aan de genoemde voorwaarden.

Dubbelbestemmingen:

Artikel 23 Leiding – Gas

Ter bescherming van de aardgastransportleiding is deze dubbelbestemming opgenomen. Binnen de vrijwaringszone van deze leiding mogen gronden niet in gebruik zijn op een manier die strijdig is met het beheer van de leidingen. Ter plaatse mogen geen bouwwerken worden opgericht en mag geen bewerking van de bodem plaatsvinden, tenzij die uitgezonderd is van de vergunningplicht voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden.

Artikel 24-29 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels*Artikel 30 Anti-dubbelregel*

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.

Artikel 31 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.

Artikel 32 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.

Artikel 33 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.

Artikel 34 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%.

Op de verbeelding is een Wro-zone - wijzigingsgebied 1 opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Van Wijkgarage'. Hierbij is er de mogelijkheid de bedrijfsbestemming te wijzigen in de bestemmingen Wonen, Tuin en Verkeer-Verblijfsgebied. Wanneer gebruik wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid hoeft er, conform het bestemmingsplan 'Van Wijkgarage' geen sprake te zijn van de realisatie van sociale woningbouw.

Ook is op de verbeelding een Wro-zone – wijzigingsgebied 2 opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ter plaatse van Bloemendaalseweg 166. Middels deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk, om afwijkend van de huidige bebouwingsmogelijkheden, bebouwing te realiseren, in lijn met het gewenste stedenbouwkundige beeld.

Artikel 35 Algemene procedureregels

Dit artikel bevat de algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 36 Overgangsrecht

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

Artikel 37 Slotregel

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

HOOFDSTUK

7

Uitvoerbaarheid

7.1**ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Het voorliggende bestemmingsplan betreft in overwegende mate een beheerplan. Het plan heeft in hoofdzaak tot doel een actueel, uitvoerbaar en handhaafbaar planologisch-juridisch kader te bieden voor de Kern Overveen.

Er worden enkele nieuwe ontwikkelingen geregeld. Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting 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, planschadeclaims en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Eén en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Het onderhavige bestemmingsplan is, zoals gezegd in hoofdzaak een conserverend plan. Er worden vier nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen zijn in hoofdstuk 5 toegelicht. De gemeente heeft met de betreffende initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierdoor worden eventuele planschadeclaims neergelegd bij de partijen die baat hebben bij de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt en wordt voorkomen dat deze kosten worden afgewenteld op de gemeente.

Voor de ontwikkelingen zoals opgenomen in hoofdstuk 5, hoeven volgens de gemeente Bloemendaal geen kosten gemaakt te worden ten behoeve van de aanleg van civiele werken. De gemeente heeft daarom geen anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers van deze plannen afgesloten.

In het bestemmingsplan wordt ook een ontwikkeling mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid.

De gemeente heeft met de betreffende grondeigenaar geen anterieure overeenkomst afgesloten. De economische uitvoerbaarheid van dit initiatief hoeft pas te worden aangetoond als er een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan wordt ingediend.

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 afwijking van de regels.

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

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

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

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 gebruik te maken van de mogelijkheden die de (destijds) geldende bestemmingsplannen bieden.

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 "Overveen" 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 is conform de formele bestemmingsplanprocedure ter visie gelegd.

Gedurende de ter visie legging is men in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord en als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Aan de hand van de zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast. Ook hiervoor wordt verwezen naar de nota van zienswijzen (bijlage 3).

BIJLAGE 1

Waterbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Waterwet

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming. De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen. De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd.

De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn Water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Waterplan 2010 – 2015

Het provinciale waterplan, Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren, 16 november 2009 geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en acties tot 2015. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid. Alle ruimtelijke opgaven uit het Waterplan zijn integraal afgewogen bij de vaststelling van de Structuurvisie. Het motto van het Waterplan is beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De klimaatverandering, het steeds intensievere ruimtegebruik in Noord-Holland en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden, vragen om een herbezinning op de waterveiligheid, het waterbeheer en de ruimtelijke ontwikkeling. Een belangrijk middel voor het realiseren van de waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur.

Strategische waterdoelen zijn:

- Samen met waterschappen en Rijkswaterstaat voldoende bescherming waarborgen van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's via het principe: preventie (het op orde houden van de waterkeringen met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit), gevolgschade beperken (bijvoorbeeld waterbestendig bouwen daar waar nodig) en rampenbeheersing (bijvoorbeeld goede vluchtroutes en informatievoorziening).
- Samen met waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat zorgen dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Het versterken van het watersysteem en de beleving van het water door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie.
- Samen met gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven zorgen voor schoon en voldoende water door een kosteneffectief en klimaatbestendig grond- en oppervlaktewatersysteem.
- Samen met gemeenten, waterschappen en belanghebbenden zorgen voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij hanteren we integrale gebiedsontwikkeling.

Waterbeheerplan 4 2010-2015

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft het integrale Waterbeheerplan 2010-2015 vastgesteld op 09-12-09. Dit waterbeheerplan (WBP 2010-2015) heeft betrekking op het gehele beheergebied. Dit sleuteldocument zet de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2010-2015. Het plan is gebaseerd op uitgebreid onderzoek en overleg met buurwaterschappen, provincies en Rijk. Ook hebben maatschappelijk organisaties hun inbreng geleverd via het Waterberaad, dat vijf keer is bijeengekomen om dit WBP4 te bespreken. De ambities en maatregelen richten zich op het waarborgen van de veiligheid, het verder verbeteren van het beheer en de inrichting van het waterhuishoudkundige systeem en het verbeteren van de waterkwaliteit. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De maatregelen bereiden het beheergebied de komende jaren voor op deze ontwikkelingen. Rijnland is op meerdere manieren bezig om bovenstaande ambities te verwezenlijken. Enerzijds wordt bekeken of het huidige watersysteem aan de eisen voldoet en rekening houdend met klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling ook blijft voldoen. Zo nodig worden maatregelen uitgevoerd dal dat niet het geval is (op orde krijgen).

Anderzijds wordt er voor gezorgd dat bij veranderingen in het watersysteem als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen in het watersysteem blijft voldoen (op orde houden).

Keur en Beleidsregels

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden).
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken).
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Waterplan Bloemendaal, november 2007

Het waterplan is een concreet en uitvoeringsgericht plan voor het bestaande bebouwde gebied en het relevante landelijk gebied van de gemeente Bloemendaal. In het waterplan zijn beleid en maatregelen met een planning en kostenverdeling geformuleerd. Het plan is gericht op het realiseren van een duurzaam watersysteem, waarin maatregelen voor het grondwater, het oppervlaktewater en de waterketen integraal zijn opgenomen. Het waterplan beschrijft met betrekking tot verschillende onderwerpen de volgende doelstellingen tot en met 2020:

Ruimtelijke ordening:

- De afvoer van het duinrelsysteem Halve Maantje en Caprera moet bedrijfszekerder worden door de aanleg van een extra verbinding naar het watersysteem op Meer en Berg (Park Brederode). De voorkeur gaat hierbij uit naar een open verbinding die ruimtelijk is ingepast in de ontwikkelingen rond Meer en Berg (Park Brederode). Indien dit niet mogelijk is wordt ingezet op een verbinding met behulp van pomp (i.v.m. moeten opvoeren) en persleiding

Ecologie:

- In 2020 is 17% van alle oevers natuurvriendelijk ingericht (50% in 2050).
- De gebieden ingericht voor het vasthouden van duinwater zijn ecologisch ingericht.
- Materialen zijn duurzaam.

Grondwatersysteem:

- De gemeente draagt zorg voor de ontwatering van het openbaar gebied. In gebieden met horizontale drainage kan de particulier eigenaar hierop aansluiten.
- De bestrijding van grondwateroverlast door horizontale drainage is daar waar nodig geïntensiveerd.
- Bij de aanleg van (civieltechnische) werken worden standaard aanpassingen aan het ontwateringsysteem meegenomen.
- In nieuwbouwprojecten en bij ingrijpende verbouwingen wordt grondwaterneutraal gebouwd door het toepassen van bouwtechnische maatregelen.
- De stimuleringsregeling bouwtechnische maatregelen wordt geëvalueerd en zo nodig voortgezet. Nagegaan wordt of de eis voor grondwaterneutraal bouwen in de bouwverordening voor grootschalige nieuwbouw kan worden ingepast.
- Een grondwaterloket ter registratie van vragen, klachten en ideeën wordt opgezet.

Oppervlaktewatersysteem:

- Goede doorstroming van watergangen is mogelijk gemaakt door inrichting en beheer. Bestaande knelpunten zoals duikers en versmallingen zijn aangepakt en opgeheven.
- Het beheer en onderhoud is eenduidig geregeld.
- Het oppervlaktewatersysteem (afmetingen, peilen, kwaliteit, debieten, oevers, duikers etc) is goed gedocumenteerd.
- De mogelijkheden voor het vasthouden van schoon duinwater in een aantal laaggelegen (weide)gebieden zijn uitgezocht. Tevens is onderzocht welke boezemwatergangen eventueel bij het duinwatersysteem kunnen worden betrokken. Mogelijke gebieden hiertoe zijn de weilanden van Veen en Duin en het weiland bij het Halve Maantje.

Waterkwaliteit:

- Het duinwater is van een goede kwaliteit conform de geldende normering en de KRW.
- Gebiedseigen water in het boezemstelsel wordt vastgehouden.
- De oevers zijn in 2020 voor 17% natuurvriendelijk ingericht.
- Bij nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van materialen conform het convenant Duurzaam Bouwen om diffuse verontreinigingen tegen te gaan.

Verbreed rioleringsplan 2011-2016, (beoogde vaststelling tweede kwartaal 2012)

In het uitgebreid rioleringsplan wordt het volgende beleid voorgesteld:

Aanleg bij nieuwbouw

Bij de inzameling en het transport van afvalwater van nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie alleen het huishoudelijk afvalwater ingezameld. Schoon- en vuilwaterstromen worden volledig gescheiden. Al het afvalwater wordt gezuiverd.

De gemeente Bloemendaal zet met haar beleid voor niet aankoppelen bij nieuwbouw in op duurzaamheid voor de lange termijn. Bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw wordt regenwater in principe in het watersysteem gehouden en niet afgevoerd via het riool.

*Strategie**- Afkoppelen*

Openbare verharding wordt van het gemengde rioolstelsel afgekoppeld als:

- Infiltratie in de bodem mogelijk is (we hanteren hierbij een ontwateringsdiepte van minimaal 2 meter). EN ...
 - ... de grondslag goed doorlatend is (K-waarde > 1,5 m/dag);
 - ... de werkzaamheden kunnen meeliften met reguliere rioolvervangings;
 - ... dit kosteneffectief is (maximale aanlegkosten € 300,-/m).
- er een aparte afvoer kan worden gemaakt naar een in de nabijheid gelegen regenwaterriool of oppervlaktewater. EN ...
 - ... de werkzaamheden kunnen meeliften met reguliere rioolvervangings;
 - ... dit kosteneffectief is (maximale aanlegkosten € 300,-/m).

Dakvlakken aan de voorzijde van woningen worden van het gemengde rioolstelsel afgekoppeld als:

- Er een regenwatervoorziening in openbaar terrein wordt aangelegd. En...
 - De eigenaar/bewoner hiermee instemt;
 - Dit kosteneffectief is (maximale kosten € 20,-/m).

- Niet aankoppelen

Bij nieuwbouwprojecten wordt al het hemelwater lokaal binnen het plangebied verwerkt. Als dit niet mogelijk is dient binnen het plangebied het vuilwater van het hemelwater van elkaar gescheiden te blijven tot het overnamepunt (gemeenteriool); EN:

- Moet er elders, zo mogelijk binnen hetzelfde stroomgebied, compensatie plaats vinden door een zelfde hoeveelheid oppervlak af te koppelen; OF
- Dienen de kosten hiervoor aan de gemeente te worden vergoed.

Compensatie moet vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden zijn geregeld.

BIJLAGE 2

Nota inspraak en vooroverleg

Nota van inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Overveen

November 2012

Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het voorontwerp bestemmingsplan "Overveen" aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden.

De reacties zijn in deze paragraaf kort samengevat en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van het gemeentelijk commentaar is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

1) Provincie Noord-Holland (2012074117)

Geen aanleiding voor het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen

2) Gemeente Haarlem (2012074877)

Geen aanleiding voor het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen

3) Brederode Wonen (2012076739)

Maken geen gebruik van de mogelijkheid tot inspraak en stemmen in met het plan.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen

4) Hoogheemraadschap van Rijnland (2012075630)

1. In bijlage 1 ontbreekt de Keur en Beleidsregels Rijnland.
2. Nabij Bloemendaalsweg 177 liggen watergangen binnen de bestemming 'Agrarisch' en bij het terrein Buytentwist nabij de Bloemendaalseweg 185c liggen watergangen binnen de bestemming 'Recreatie'. Alle watergangen en bijbehorende voorzieningen (conform de legger) dienen bestemd te worden als 'Water'.
3. Aanpassen 'waterlopen en watergangen' in 'watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen' in de bestemmingsomschrijving Recreatie.
4. Aangeven in de regels of in de toelichting dat voor aanpassing van de waterhuishouding ook een watervergunning moet worden aangevraagd op grond van Rijnlands Keur.

Reactie:

1. Keur- en beleidsregels overnemen in toelichting volgens meegeleverde bijlage.
2. De nog niet bestemde watergangen worden bestemd als Water.
3. Akkoord. Wordt aangepast.
4. In bijlage 1 wordt de Keur en de beleidsregels Rijnland toegevoegd. Hierin wordt aangegeven dat er voor bepaalde werken en werkzaamheden een watervergunning nodig is op grond van de keur.

Inspraakreacties

1) Reclamant 1 De Ruijterweg 24 Haarlem (2012076230 / 2012078876)

1. Het bouwvlak van de nieuwbouwwoning aan de Militairenweg 21 is niet correct ingetekend. De gemeente heeft aangegeven dit te corrigeren. Echter is de gemeente voornemens de situering van de voorgevel anders op te nemen dan in het huidige bestemmingsplan. Dit gaat ten koste van het bebouwbaar erf achter de woning. De inspreker heeft hier bezwaar tegen en wil het bebouwbaar erf behouden.
2. De verkoop en beperking van de groenstrook voor de woning is niet correct opgenomen. Inspreker verzoekt voor de beoogde parkeerplaatsen de bestemming bebouwbaar erf op te nemen.
3. De 4 meter brede toegangsweg is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Op het moment dat de herindeling en verkoop van het plantsoen niet rond is, is dit het pad waarmee de inspreker, volgens een erfdienstbaarheid, zijn voordeur kan bereiken.

Reactie gemeente:

1. Gemeente verwerkt vrijstelling art. 19.2 WRO alsnog op de verbeelding. Dit betekent dat een bouwvlak is opgenomen.
2. Het voorterrein is in eigendom van de gemeente en behoudt de bestemming Groen. Hier zal geen woonbestemming buiten het bouwvlak aan worden toegekend omdat een functionele relatie met een woongebouw feitelijk ontbreekt. Daarnaast is op basis van de Bijgebouwenregeling aan de voorzijde van woningen richting de weg geen erfbebouwing toegestaan. Als een overdracht van grond van de gemeente aan de eigenaar(s) plaatsvindt voor vaststelling van het bestemmingsplan, kan worden overwogen aan de gronden een tuinbestemming toe te kennen.
3. De toegangsweg past binnen de bestemming Groen. Een erfdienstbaarheid is een privaatrechtelijke regeling tussen partijen en wordt niet vastgelegd in een bestemmingsplan.

2) Reclamant 2 Bloemendaalseweg 166 (2012076192)

De woongemeenschap in het complex aan de Bloemendaalseweg 166 wordt op termijn opgeheven. Hierna zal het complex worden verkocht. In de toelichting is opgenomen dat het bouwvlak mogelijk gewijzigd en verplaatst wordt. Inspreker verzoekt om het opnemen van een ruimer bouwvlak, conform het oude plan, waarbinnen ruimte voor herontwikkeling bestaat.

Reactie gemeente:

Het past niet in het beleid van de gemeente van strak bestemmen om een onbenutte restruimte in de bouwvlakken alsnog binnen het bouwvlak te betrekken (zie nota Bijgebouwenregeling). Voor het bepalen van het bouwvlak is in het voorontwerp bestemmingsplan uitgegaan van de werkelijke situatie. Inmiddels is een positief principebesluit genomen, tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid op het perceel. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in de planregels. In de toekomst kan het bouwvlak door middel van een wijzigingsplan worden aangepast. Zie ook hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan en de regels.

3) Reclamant 3 Bloemendaalseweg 225 Overveen (2012076376)

Verzoekt om de zijkant van zijn perceel aan de Bloemendaalseweg 225 niet als tuin te bestemmen maar als wonen/erf. De inspreker verwijst hierbij naar het koopcontract en een briefwisseling tussen hem en de gemeente.

Reactie gemeente:

Uit het koopcontract blijkt dat het stuk grond alleen in gebruik mag worden genomen als tuin. Hiermee is de bestemming tuin correct opgenomen.

4) Reclamant 4 Kweekduinweg 2 (2012075676)

1. a. Verzoek tot aanpassing bouwvlak aan bestaand en oorspronkelijk gebouw aan de Kweekduinweg 2 uit 1915.
b. Verzoek tot aanpassing van bestemming Wonen-2 voor een vergund bijgebouw aan de Kweekduinweg 2 en 4
c. Verzoek tot aanpassing bestemming Wonen-2 aan de Kweekduinweg 2 waarbij deze een diepte krijgt van 21 meter vanaf de voorgevel.
2. Er lijkt een verschil te zitten tussen de kadastrale ondergrond en het bestemmingsplan op de digitale kaart, waardoor de maatvoering niet goed te vergelijken is.
3. De regeling voor bijgebouwen is onnodig ingewikkeld. De relatie tussen een kleine kavel en het oppervlak van het bijgebouw is begrijpelijk. Alle overige nuances zijn onbegrijpelijk.
4. Verzoekt om de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen naar de openbare weg gericht van 1 meter te verhogen naar 1,70 meter in het kader van veiligheid en privacy.

Reactie gemeente:

1. a. In het bestemmingsplan is het voor het bepalen van het bouwvlak niet relevant of een bouwmassa in één keer gerealiseerd is. Wel maakt de gemeente een onderscheid tussen hoofdbebouwing die binnen het toe te kennen bouwvlak valt en aan- en bijgebouwen die buiten het bouwvlak vallen. Het kan zijn dat een onderdeel van het oorspronkelijke gebouw hiermee buiten het bouwvlak komt te liggen doordat het onderdeel een aan- of bijgebouw (bijvoorbeeld een serre) betreft en aldus geen deel uitmaakt van de hoofdmassa op het perceel.
b. De grens van de bestemming Wonen-2 wordt aangepast op de ligging van het bijgebouw.
c. Het bouwvlak, de bestemming Wonen-2 en de Tuinbestemming zijn gebaseerd op de Nota bijgebouwenregeling van de gemeente. Uitgangspunt bij het bepalen van de woonbestemming is onder andere dat deze minimaal 3 meter uit de perceelsgrens moet liggen, behalve wanneer hier bestaande bebouwing is gelegen. Het opgenomen bouwvlak voldoet aan deze eisen. De bestemming Wonen-2 wordt alleen aangepast zoals aangegeven onder b.
2. De ondergrond is afkomstig van het kadaster maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan en speelt geen rol in de juridische positie van de eigenaar van het perceel.
3. In de ontwerpversie wordt een eenvoudiger model gehanteerd waaruit het aantal te bouwen vergunningplichtige bijgebouwen direct van de verbeelding valt af te lezen conform het gebruik in andere nieuwe bestemmingsplannen zoals Bloemendaal, Vogelenzang en Aerdenhout. Dit vermindert de kans op interpretatieverschillen en is voor iedereen helderder. Inhoudelijk houdt de gemeente vast aan het aantal vierkante meters dat uit de Nota Bijgebouwenregeling en de gebiedstypenkaart voortvloeit. Een van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is het implementeren van het erfbeleid uit de betreffende nota. Het is nadrukkelijk geen uitgangspunt om inhoudelijk wijzigingen aan te brengen in het erfbeleid. Reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
4. De gemeente maakt zich sterk om een zichtrelatie te behouden vanuit de openbare ruimte richting hoofdgebouwen. Dit beleidsvoornemen komt voort uit de structuurvisie en is als

zodanig toegepast in recente vergelijkbare bestemmingsplannen. Er vindt in het ontwerpbestemmingsplan dan ook geen wijziging plaats op grond van deze reactie.

5) Reclamant 5 Bloemendaalseweg 200 (2012075402)

Reclamant verzoekt om het pand aan de Bloemendaalseweg 200 te bestemmen als een combinatie van wonen, kantoor, praktijkruimte en detailhandel.

Reactie gemeente:

De huidige bestemming maakt zowel een bedrijf als wonen op de verdieping mogelijk. Binnen de bestemming Bedrijf zijn bedrijven van categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten mogelijk (bijlage bij de regels). Daarnaast is ook productiegebonden detailhandel toegestaan.

Een verruiming van functies of aanpassing van de bestemming dient onderbouwd te worden. Deze onderbouwing dient onder andere in te gaan op de relevante milieuthema's, insparing en verkeersaantrekkende werking. De gemeente zal deze onderbouwing behandelen als een principeverzoek. Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

6) Reclamant 6 Ruysdaelweg 3 (3a) (2012076756)

De insprekers zijn eigenaar van een stuk grond (kadastraal bekend sectie A, groot 8 are en 23 centiare) aan de Ruysdaelweg. De grond hebben zij destijds gekocht als bouwkveld. Aan de voormalige eigenaar is hiervoor een vrijstelling ex artikel 19 WRO verleend voor de bouw van een vrijstaande woning. Daarnaast is reeds een bouwvergunning verleend op 21 mei 1998. De gemeente heeft per brief op 18 december 2003 aan de voormalige eigenaar gevraagd of hij nog op de grond wilde bouwen. De voormalige eigenaar heeft aan de gemeente gemeld dat hij het bouwplan niet meer ging realiseren, zonder te melden dat hij geen eigenaar meer was van deze grond. De gemeente heeft hierop besloten in 2004 de bouwvergunning in te trekken. De insprekers hebben, toen zij hier in 2008 achter kwamen, een civielrechtelijke procedure opgestart tegen de voormalige eigenaar. Het gerechtshof heeft bepaald dat de voormalige eigenaar onrechtmatig heeft gehandeld. Inspreker verzoekt om een bouwvlak op te nemen conform de verleende vrijstelling. Er zijn geen planologische of stedenbouwkundige bezwaren tegen dit bouwvlak. Omdat het bouwvlak een onhandige inkeping bevat verzoekt de inspreker om deze op te nemen zoals aangegeven op de aan de inspraakreactie bijgevoegde tekening. De inspreker wenst op deze locatie een bungalow te realiseren.

Reactie gemeente:

De tenaamstelling van de bouwvergunning is ten tijde van de verkoop niet overgegaan naar de nieuwe eigenaar. Dit heeft nu als gevolg gehad dat deze bouwvergunning is ingetrokken. De vrijstelling die de bouwvergunning mogelijk maakt is echter niet ingetrokken. Hierdoor bestaat de bouwmogelijkheid van een vrijstaande woning nog. Het bouwvlak zal worden opgenomen conform de vergunde situatie. Het gevraagde ruimere bouwvlak past niet binnen het huidige beleid (structuurvisie). Hierin is opgenomen dat het toevoegen van nieuw bouwoppervlak in de landgoederenzone niet gewenst is. De bouwmogelijkheden voor aan- en uitbouwen gelden zoals bij iedere andere woning. Bungalows passen minder in een gebied met klassieke villabouw. De gemeente heeft de voorkeur voor het oplossen van deze ruimtevraag in de hoogte. In het ontwerp bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen conform de vergunde situatie met een goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 8 meter.

7) Reclamant 7 namens eigenaren van de percelen Ter Hoffstedeweg 4 en Bloemendaalseweg 236-238

1. Ter Hoffstedeweg 4

- a. Verzoekt om het hoofdgebouw conform het principeverzoek van juli 2012 te bestemmen voor drie woningen en garage. De aanduiding 'vrijstaand' maakt de realisatie van drie woningen namelijk onmogelijk. De aanduiding Kantoor dient hierbij behouden te blijven.
- b. Verzoekt om aan de bestemmingsomschrijving Wonen-2 de bepaling 'bij de bestemming behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde' toe te voegen.
- c. Verzoekt om aan de bijgebouwenregeling een regeling ten behoeve van bijgebouwen bij de kantoorfunctie toe te voegen.

2. Bloemendaalseweg 236-238

- a. Verzoekt om het pand tevens te bestemmen voor een kantoor op de verdieping. Hierdoor verbeteren de exploitatiemogelijkheden van het pand.
- b. Verzoekt het bouwvlak op de hoek Bloemendaalseweg/Tetterodeweg te vergroten door deze aan de zijde van de Tetterodeweg 6 meter naar voren te schuiven. Hierdoor ontstaat efficiënter ruimtegebruik, duurzame exploitatiemogelijkheden en een verbetering van het straatbeeld.

Reactie gemeente:

1.
 - a. Het proces van het principeverzoek heeft het proces van het bestemmingsplan gekruist. Er zal een aanduiding worden opgenomen waarbij er 3 gestapelde woningen mogelijk zijn.
 - b. De bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, vallen onder het begrip 'Wonen'. Deze worden niet apart benoemd in de bestemmingsomschrijving.
 - c. De kantoorfunctie is een subbestemming binnen Wonen-2. Derhalve wordt er geen separate regeling voor bijgebouwen opgenomen. Binnen de bestemming Wonen-2 is reeds een bijgebouwenregeling opgenomen.
2.
 - a. De gemeente hecht waarde aan wonen boven winkels zodat in de avonduren het dorpscentrum aantrekkelijk en sociaal veilig blijft. Een woonfunctie die met name ook 's avonds tot uiting komt, draagt hiertoe bij. Bovendien is een combinatie wonen – detailhandel een karakteristiek in het dorpscentrum die goed past bij de kleinschaligheid van een dorp. Een kantoorfunctie past hier niet binnen.
 - b. De apotheek heeft een stedenbouwkundig karakter van een kleinschalig bijgebouw en valt als zodanig grotendeels weg in het straatbeeld. Hierdoor komt de monumentale bouw en de specifieke positie van het voormalige postkantoor als centraal ruimtelijk element op de hoek van de Bloemendaalseweg in zijn alzijdigheid goed uit. Het oprekken van de apotheek tot aan de rooilijn van het voormalige postkantoor levert weliswaar meer ruimte op voor de apotheek, maar gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit en is daarom onwenselijk.

8) Reclamant 8

A. Stoopplein 9 B

2012076708

Aan het pand van het voormalige damesbadhuis aan het Adriaan Stoopplein is de aanduiding 'gestapeld' toegekend. Echter bevinden zich in het pad ook ongestapelde woningen. Tevens ontbreekt de aanduiding voor de aanwezige parkeergelegenheid op eigen terrein.

Reactie gemeente:

Het voormalige badhuis is inderdaad opgedeeld in een aantal wooneenheden die als appartement te typeren zijn en een aantal aaneengesloten grondgebonden woningen. Er zal een onderscheid worden gemaakt tussen deze gestapelde woningen en aaneengesloten woningen door middel van een aanduiding op de verbeelding. De parkeerplaatsen zijn toegestaan binnen de Tuin- en woonbestemming.

Ambtelijke wijzigingen

Hierna volgt een opsomming van de ambtelijke wijzigingen. Dit betreffen wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan:

- De tabel met erfbouwingsmogelijkheden verdwijnt uit planregels 'Wonen-1' en Wonen-2'. De maximale erfbouwingsmogelijkheden worden opgenomen op de verbeelding conform de gebiedstypering Bijgebouwenregeling en conform andere nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente. Op basis van de gebiedstypekaart wordt door middel van het oppervlakte van het perceel en de inhoud van de woning bepaald hoeveel erfbouwing er maximaal gerealiseerd mag worden bij de woning. Wanneer er sprake is van een cluster van woningen wordt hierbij een gemiddelde gehanteerd wat voor het totale cluster geldt;
- Binnen Centrum-1 worden alleen nog maar horeca-activiteiten van categorie 1a toegestaan. Dit is in lijn met andere nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente. Het pand van het Chinees restaurant krijgt de aanduiding 'horeca'. Hier is dan wel categorie 1 toegestaan;
- De update van het handboek bestemmingsplannen van de gemeente is verwerkt in de regels;
- In overleg met de eigenaar wordt een aanpassing aan de bestemming Wonen-2 en Tuin-2 voor het perceel Bloemendaalseweg 177 verwerkt.
- Aanpassing van de bestemmingen Wonen-2 en Tuin-2 voor het perceel Bloemendaalseweg 150/150a.
- Verwerken principebesluit Kennemer Lyceum door middel van het opnemen van een bouwvlak. De wijzigingsbevoegdheid op de aangrenzende tennisvelden wordt verwijderd. Het principebesluit wordt verwerkt in het hoofdstuk 'ontwikkeling' van de toelichting.
- De bestemming Wonen-2 en Tuin-2 wordt omgedraaid bij de woningen aan de Kweekduinweg 1, 3, 5 en 7.
- Voor de woning aan de Bloemendaalseweg 188 wordt het bouwvlak aangepast en wordt de bestemming Wonen-2 aangepast aan het bestaande bijgebouw.
- Het kantoor in de woning aan de Adriaan Stoopplein 19 krijgt de aanduiding 'kantoor'. Dit kantoor is vergund en gaat de regeling van 'beroep aan huis' te boven.
- Aanpassing van de bestemmingen Wonen-2 en Tuin-2 voor de woning aan de Ter hofstedeweg 1b.
- Aanpassing van de bestemmingen Wonen-1 en Tuin-1 voor de appartementen aan de Cearalaan 26.
- Verwerken van de uitbreiding van de Julianaschool (oude vrijstelling uit 2008) aan de Willem de Zwijgerlaan 120.

BIJLAGE 3

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Overveen

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Overveen

Mei 2013

Binnengekomen zienswijzen

Reclamant, betreffende	registratiestukken		datum
Reclamant 1, betreffende Garage Kweekduinweg 5	2013004661		6 feb 2013
Reclamant 2, betreffende Zijlweg 20a	2013004660		6 feb 2013
Reclamant 3, betreffende Bloemendaalseweg 225	2013007746		1 mrt 2013
Reclamant 4, betreffende Oldenhove	2013008521	2013008365	13 mrt 2013
Reclamant 5, betreffende Bloemendaalseweg 166	2013008384		13 mrt 2013
Reclamant 6, Betreffende Bloemendaalseweg 166	2013008804		14 mrt 2013
Reclamant 7, betreffende Militairenweg 17	2013008384	2013008631	14 mrt 2013
Reclamant 8, tevens ondertekend door reclamant 7 betreffende Militairenweg 21	2013008372		13 mrt 2013
Reclamant 9, betreffende div. percelen	2013008377	2013011496	14 mrt 2013
Reclamant 10, betreffende Kennemer lyceum	2013008375	2013008647	13 mrt 2013

Zienswijze is tevens ondertekend door de onderstaande reclamanten:

Naam	Adres	Woonplaats
Reclamant 11	Prins Mauritslaan 97	Overveen
Reclamant 12	Prins Mauritslaan 105	Overveen
Reclamant 13	Prins Mauritslaan 105	Overveen
Reclamant 14	Prins Mauritslaan 101	Overveen
Reclamant 15	Prins Mauritslaan 93	Overveen
Reclamant 16	Prins Mauritslaan 93	Overveen
Reclamant 17	Prins Mauritslaan 99	Overveen
Reclamant 18	Prins Mauritslaan 99	Overveen

Reclamant 19	Prins Mauritslaan 103	Overveen
Reclamant 20	Prins Mauritslaan 103	Overveen
Reclamant 21	Prins Mauritslaan 111	Overveen
Reclamant 22	Prins Mauritslaan 111	Overveen
Reclamant 23	Prins Mauritslaan 109	Overveen
Reclamant 24	Prins Mauritslaan 109	Overveen
Reclamant 25	Prins Mauritslaan 107	Overveen
Reclamant 26	Prins Mauritslaan 107	Overveen
Reclamant 27	Prins Mauritslaan 95	Overveen
Reclamant 28	Prins Mauritslaan 95	Overveen
Reclamant 29	Prins Mauritslaan 94	Overveen
Reclamant 30	Prins Mauritslaan 94	Overveen
Reclamant 31	Prins Mauritslaan 101	Overveen
Reclamant 32	Prins Mauritslaan 101	Overveen
Reclamant 33	Prins Mauritslaan 113	Overveen
Reclamant 34	Prins Mauritslaan 115	Overveen
Reclamant 35	Prins Mauritslaan 121	Overveen
Reclamant 36	Prins Mauritslaan 125	Overveen
Reclamant 37	Prins Mauritslaan 117	Overveen
Reclamant 38	Prins Mauritslaan 115	Overveen
Reclamant 39	Prins Mauritslaan 121	Overveen
Reclamant 40	Prins Mauritslaan 123	Overveen
Reclamant 41	Prins Mauritslaan 123	Overveen

Reclamant 42 2013008374 13 mrt 2013

Zienswijze is tevens ondertekend door de volgende reclamanten:

Naam	Adres	Woonplaats
Reclamant 43	Prins Mauritslaan 116	Overveen
Reclamant 44	Prins Mauritslaan 116	Overveen
Reclamant 45	Prins Mauritslaan 130	Overveen
Reclamant 46	Prins Mauritslaan 130	Overveen
Reclamant 47	Prins Mauritslaan 126	Overveen
Reclamant 48	Prins Mauritslaan 126	Overveen
Reclamant 49	Prins Mauritslaan 126	Overveen
Reclamant 50	Prins Mauritslaan 124	Overveen
Reclamant 51	Prins Mauritslaan 124	Overveen
Reclamant 52	Prins Mauritslaan 120	Overveen
Reclamant 53	Prins Mauritslaan 120	Overveen
Reclamant 54	Prins Mauritslaan 117	Overveen
Reclamant 55	Prins Mauritslaan 115	Overveen
Reclamant 56	Prins Mauritslaan 112	Overveen
Reclamant 57	Prins Mauritslaan 128	Overveen
Reclamant 58	Prins Mauritslaan 114	Overveen
Reclamant 59	Prins Mauritslaan 114	Overveen
Reclamant 60	Prins Mauritslaan 122	Overveen
Reclamant 61	Prins Mauritslaan 122	Overveen
Reclamant 62	Prins Mauritslaan 110	Overveen
Reclamant 63	Prins Mauritslaan 108	Overveen
Reclamant 64	Prins Mauritslaan 108	Overveen
Reclamant 65	Prins Mauritslaan 113	Overveen
Reclamant 66	Prins Mauritslaan 115	Overveen
Reclamant 67	Prins Mauritslaan 121	Overveen
Reclamant 68	Adriaan Stoopplein 6	Overveen

Reclamant 69	Prins Mauritslaan 125	Overveen
Reclamant 70	Prins Mauritslaan 110	Overveen
Reclamant 71	Prins Mauritslaan 97	Overveen
Reclamant 72	Prins Mauritslaan 104	Overveen
Reclamant 73	Prins Mauritslaan 104	Overveen
Reclamant 74	Prins Mauritslaan 105	Overveen
Reclamant 75	Prins Mauritslaan 105	Overveen
Reclamant 76	Prins Mauritslaan 101	Overveen
Reclamant 77	Prins Mauritslaan 88	Overveen
Reclamant 78	Prins Mauritslaan 88	Overveen
Reclamant 79	Prins Mauritslaan 93	Overveen
Reclamant 80	Prins Mauritslaan 93	Overveen
Reclamant 81	Prins Mauritslaan 92	Overveen
Reclamant 82	Prins Mauritslaan 92	Overveen
Reclamant 83	Prins Mauritslaan 99	Overveen
Reclamant 84	Prins Mauritslaan 99	Overveen
Reclamant 85	Prins Mauritslaan 98	Overveen
Reclamant 86	Prins Mauritslaan 98	Overveen
Reclamant 87	Prins Mauritslaan 100	Overveen
Reclamant 88	Prins Mauritslaan 100	Overveen
Reclamant 89	Prins Mauritslaan 123	Overveen
Reclamant 90	Prins Mauritslaan 123	Overveen
Reclamant 91	Prins Mauritslaan 121	Overveen
Reclamant 92	Prins Mauritslaan 112	Overveen
Reclamant 93	Prins Mauritslaan 118	Overveen
Reclamant 94	Prins Mauritslaan 128	Overveen
Reclamant 95	Adriaan Stoopplein 6	Overveen
Reclamant 96	Prins Mauritslaan 101	Overveen
Reclamant 97	Prins Mauritslaan 101	Overveen

Reclamant 98

betreffende Kennemer

Lyceum	2013009586	2013009587	14 mrt 2013
---------------	------------	------------	-------------

Reclamant 99

betreffende Zijlweg 9a

2013008378	14 mrt 2013
------------	-------------

Reclamant 100

betreffende

Zandvoortepad 3a

2013008371	13 mrt 2013
------------	-------------

Reclamant 101

betreffende

Bloemendaalseweg

177 – 181

5 mrt 2013

3. Het is niet duidelijk over welke percelen het gaat. Het kan overigens zijn dat op basis van het oude bestemmingsplan meer mogelijk was dan in het nieuwe bestemmingsplan. Dit is dan gebeurd onder het oude recht. Het vervangen van bestaande legale schuttingen en hekken op basis van normaal beheer kan trouwens ook onder het overgangsrecht ook gewoon doorgang vinden. In dat geval kan het zijn dat de vervanging inderdaad niet binnen de regels van het bestemmingsplan valt (maar dus wel in het overgangsrecht wordt geregeld).

Aanpassing bestemmingsplan: Bijgebouwenregeling toegepast ter hoogte van Bloemendaalseweg 225. Verbeelding is hierop aangepast.

Reclamant verzoekt in de toelichting op te nemen dat er voor de Locatie Oldenhove (Dompvloedslaan 1) plannen zijn voor nieuwbouw ter vervanging van het bestaande complex. Reclamant haalt de tekst aan die eerder in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen is geweest.

Aanpassing bestemmingsplan: De toelichting wordt aangepast conform bovenstaande reactie.

1. Reclamant geeft aan dat in het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid is opgenomen tot het bouwen van een footprint van ca. 1100 m2 met de bestemming 'Wonen'.
2. Reclamant geeft aan dat de gemeente voornemens is deze footprint in te perken tot 2 bouwdelen van 350 m2 en 550 m2 met de bestemming 'Wonen'.
3. Reclamant geeft aan niet afwijzend te staan tegenover de aanpassing van het planologisch regime voor Bloemendaalsweg 166, en geeft aan dat er sprake is van planschade hierdoor.
4. Reclamant geeft aan dat de gemeente stelt dat de te bebouwen footprint tevens betrekking heeft op uitkragende delen op de verdiepingen, die binnen de footprint dienen te vallen.
5. Reclamant geeft aan dat hij voornemens is een rijk gedetailleerd project, met serres, erkers, etc. te laten ontwerpen voor genoemde locatie.
6. Reclamant is van mening dat de in lid 5 genoemde bouwvolumes mogelijk gemaakt moeten worden buiten de voornoemde footprints.
7. Reclamant is van mening dat de footprints binnen marges gehanteerd moeten kunnen worden als ware het 'communicerende vaten', waarbij er sprake dient te zijn van een maximaal bebouwd oppervlak van 900 m2, verdeeld over 2 bouwdelen.

3. Eind 2010 heeft de gemeente bewoners en gebruikers geïnformeerd over het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen. Zij heeft aangegeven dat hierdoor bouw- en gebruiksmogelijkheden kunnen wijzigen. In de publicatie stond ook duidelijk dat als mensen gebruik willen maken van bestaande bouw mogelijkheden, ze dat dan moeten doen voordat de nieuwe bestemmingsplannen er zijn.

Reclamant heeft geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Gezien het voorgaande is er geen sprake van planschade.

4. Hetgeen reclamant stelt, klopt. Uitkragende delen vallen binnen de footprint. In de algemene bouwregels onder 31.2 is opgenomen dat balkons mogen uitkragen tot maximaal 1 meter. Hiermee is er sprake van voldoende flexibiliteit om het gewenste plan te realiseren. Verdere uitbreiding van de footprint wordt niet specifiek opgenomen als mogelijkheid. Zie ook onder 5, hierna.
5. Reclamant is vrij om een rijk gedetailleerd ontwerp te laten maken. Serres, erkers en uitkragende delen zijn mogelijk binnen de footprint die staat omschreven in de wijzigingsbevoegdheid. Het is aan de indiener om een afweging te maken over welk deel van de footprint hij wil gebruiken om serres, erkers en uitkragende balkons te realiseren. Een beperkte uitkraging van balkons is op basis van het bestemmingsplan toegestaan. Op grond van de algemene bouwregels (art. 30.2) is namelijk een overstek toegestaan van maximaal 1 meter voor balkons en erkers. Dit biedt mogelijkheden om tot een rijk ontwerp te komen. De footprint hoeft hiervoor niet te worden aangepast.
6. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen aan de hand van een vastgesteld principebesluit in december 2012. Opname in het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden na goedkeuring van indiener. Het is vreemd dat reclamant na het reeds genomen principebesluit de situatie opnieuw aangepast wenst te hebben. Het bestemmingsplan is daarvoor niet het geschikte middel – daar is een principeverzoek voor bedoeld. Dat traject is doorlopen voor de situatie zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Een nadere inhoudelijke discussie is daarmee niet aan de orde.
7. De communicerende vaten waarover indiener het heeft, worden niet nader onderbouwd. Er lijkt geen stedenbouwkundig onderzoek aan het verzoek ten grondslag te liggen. De gemeente heeft dit onderzoek wel gedaan in het kader van het principebesluit dat in december 2012 is ingediend. Uitgangspunt hierbij was dat een kleiner volume langs de Bloemendaalseweg aansluit bij de bestaande ritmiek en volumes van de bestaande villabebouwing langs de weg. Achter dit volume is ruimte voor een ruimer volume dat door de ligging niet conflicteert met de villabebouwing langs de weg. De gemeente kiest hiermee expliciet niet voor twee gelijke volumes. Wat betreft het beeldkwaliteitplan, wordt dat niet in behandeling genomen tijdens de fase van de zienswijzen. Een beeldkwaliteitplan maakt namelijk deel uit van de voorwaarden om het nieuwe bestemmingsplan te wijzigen en zal te zijner tijd bij het wijzigingsplan moeten worden ingediend. Het beeldkwaliteitplan is bovendien bedoeld om binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid tot een verantwoord ontwerp te komen en niet om de kaders van de wijzigingsbevoegdheid te wijzigen (verruimen).

Aanpassing bestemmingsplan: Geen.

Reclamant 6

2013008804

14 maart 2013

Betreft: Bloemendaalseweg 166

Reclamant geeft aan dat voor hem de wijze van meten van doorstekende balkons en/of overstekken niet duidelijk is. Reclamant verzoekt om een open ruimte onder een balkon op kolommen niet mee te rekenen in het bebouwingsvlak. Tevens verzoekt reclamant om (dak) overstekken en doorstekende balkons niet binnen het bouwvlak te laten vallen. Het bebouwingsvlak is immers al met 900 m2 verkleind ten opzichte van het vorige plan.

Reactie: Uitstekende balkons en erkers zijn volgens de algemene bouwregels (art 31.2) mogelijk tot een meter buiten het bouwvlak. De meegeleverde foto's van Hulske laten een beeld zien waarbij de balkons ongeveer een meter uitsteken. Dat is dus ook mogelijk binnen het bestemmingsplan voor Overveen. Aanvrager is vrij om grotere balkons te maken als dit op grond van het nog te ontwikkelen beeldkwaliteitplan tot de mogelijkheden behoort, maar het deel buiten de meter, gaat dan af van het bouwvlak. De wijze waarop balkons een rol spelen in het architectonische ontwerp, wordt meegenomen bij een ruimtelijke, inhoudelijke beoordeling aan de hand van het op te stellen beeldkwaliteitplan voor het initiatief.

Aanpassing bestemmingsplan: Geen.

14 maart 2013

1. Reclamant vraagt zich af of er voor het plaatsen van een schutting op de grens van zijn erf een omgevingsvergunning nodig is.
2. Reclamant verzoekt om af te wijken van de manier waarop de bestemming 'Tuin' is toegekend, 2,5 meter brede strook aan noord en oostgrens van het perceel. Reclamant is immers voornemens zijn oude schuurtje te vervangen en plaatst dit bij voorkeur voor de voorgevelrooilijn, achter een bestaand transformatorhuisje.

1. Het klopt dat een strook Tuin-1 om de woonbestemming is gelegd. Dit is conform de bijgebouwenregeling en hierin wordt geen uitzondering gemaakt mits zich op deze plek geen bestaande legale gebouwen bevinden.

2. De gemeente kan geen gehoor geven aan het verzoek van de reclamant. Er wordt geen uitzondering gemaakt voor de grens tussen de bestemmingen 'Erf' en 'Tuin' op het terrein van de reclamant, op basis van de aangedragen argumenten. Alleen voor bestaande vergunde gebouwen wordt een uitzondering gemaakt en maatwerk wordt alleen toegepast wanneer een woonbestemming buiten het bouwvlak op grond van de algemene regels vanuit de Nota Bijgebouwenregeling in strijd is met de ruimtelijke kwaliteit (sommige hoekpercelen, of in situaties waarbij zowel achter- als voorzijde aan openbaar gebied grenzen). Het beleid is er al helemaal niet op gericht om erfbebouwing mogelijk te maken voor de voorgevelrooilijn. Dat is in strijd met de algemene uitgangspunten van de gemeente voor het plaatsen van bijgebouwen. Het feit dat de wens is om achter een bestaand nutsgebouw een bijgebouw op te richten, is niet relevant omdat het nutsgebouw een andere eigenaar heeft die kan besluiten het gebouw te slopen waarmee het gewenste bijgebouw ineens in het zicht komt te staan. Daarnaast kan een bijgebouw op die plek nadelige invloed hebben op het zicht vanaf het aangrenzende perceel Militairenweg 21, waarvan het hoofdgebouw ver naar achteren is gelegen ten opzichte van de weg.

3. Indiener is medeondertekenaar van zienswijze van Reclamant 8. Antwoord op de zienswijze van Reclamant 8 is dus ook van toepassing op zienswijze van Reclamant 7.

Aanpassing bestemmingsplan: Geen.

13 maart 2013

8

4. Reclamant geeft aan dat door de Bijgebouwenregeling 2010 de ligging van het erf is veranderd ten opzichte van het huidige bouwvlak. De beperking betreft een halvering van het oppervlak van het bebouwbare erf achter de woning, waarvan ook nog maar 40% bebouwd mag worden.
5. Reclamant wenst dat de Bijgebouwenregeling wordt toegepast op basis van een oriëntatie van de bebouwing op de Bloemendaalseweg. Er zou daarmee geen bebouwing mogelijk worden richting de straatzijde, maar de huidige achtertuin zou daarmee de juiste bestemming krijgen.
6. Reclamant geeft aan dat door de heroriëntatie van de woning op de Militairenweg, vanwege de Bijgebouwenregeling, planschade ontstaat.
7. Reclamant verzoekt om de locatie Militairenweg 21/Bloemendaalsweg 218 zo aan te passen dat de huidige situatie van het bouwvlak, zoals in het vigerende bestemmingsplan Kweekduin voor deze locatie, ook in het nieuwe bestemmingsplan Overveen te handhaven.

Reactie:

1. De woning is georiënteerd richting Militairenweg. Hieruit volgt dat het gebied tussen voorgevel en Militairenweg geen woonbestemming krijgt. Vroeger stond op deze plek een bijgebouw als onderdeel van een perceel dat op de Bloemendaalseweg was georiënteerd. Echter, nu is op deze plek een hoofdgebouw gerealiseerd dat georiënteerd is op de Militairenweg. Indien er heeft vanwege deze reden zijn adres laten veranderen van Bloemendaalseweg 218 in Militairenweg 21. In het oude bestemmingsplan 'Kweekduin' hadden de gronden tussen gebouw en weg een plantsoenbestemming en geen woonbestemming. Daarom kan worden gesteld dat het toekennen van een woonbestemming tussen woning en openbare weg een wijziging zou betekenen van de oude situatie en daarmee niet in overeenstemming zou zijn met de grondgedachte om conserverend te bestemmen.
De erfdienstbaarheid waar naar wordt verwezen speelt geen rol in een publiekrechtelijk instrument als een bestemmingsplan en is bovendien tot stand gekomen in een periode waarin er sprake was van een andere ruimtelijke structuur, namelijk in de tijd dat het geen zelfstandig woongebouw betrof.
2. De woning aan de Militairenweg is bestemd zoals deze nu is gerealiseerd. Er zit in het bestemmingsplan geen onderscheid tussen een voor- en zijgevel voor wat betreft het bouwvlak. Vanuit de bijgebouwenregeling speelt de ligging ten opzichte van openbaar terrein (de weg) een doorslaggevende rol. Op basis van deze regeling zijn de tuin- en woonbestemming ingetekend. Deze regeling geeft aan dat er tussen openbaar terrein en het hoofdgebouw geen bijgebouwen en hoge schuttingen zijn toegestaan.
3. Zie ook het antwoord bij punt 1 en 2. De woning is georiënteerd op de Militairenweg. Het hoofdgebouw heeft geen functionele relatie meer met de Bloemendaalseweg, maar met de Militairenweg. Daarnaast geldt de bijgebouwenregeling welke als uitgangspunt heeft dat er geen bijgebouwen e.d. zijn toegestaan tussen het hoofdgebouw en de straatzijde.
4. De bijgebouwenregeling is voor bijna alle woningen binnen de gemeente op dezelfde wijze toegepast. Dit is gedaan om de ruimtelijke kwaliteit te bewaken. Voor enkele situaties is maatwerk toegepast. Dit maatwerk betreft niet het oprekken van grenzen en heeft meestal geleid tot een verkleining van het erf, om zo de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Er is geen aanleiding om voor het door reclamant genoemde perceel af te wijken van deze regeling.
5. De achtertuin waar de reclamant aan refereert is op basis van de bijgebouwenregeling een zijtuin en wordt dus doorsneden door de grens wonen buiten bouwvlak en tuin. Zie punt 3 waarbij uitleg wordt gegeven over de oriëntatie van de woning op de Militairenweg.
6. Volgens het huidige bestemmingsplan kunnen de gronden ook niet worden bebouwd. De situatie is met het nieuwe plan dan ook niet veranderd. Planschade zal hierdoor niet aan de orde zijn.
7. Het bestemmingsplan zal op dit punt niet worden aangepast. De Bijgebouwenregeling 2010 is het uitgangspunt voor het bepalen van de woon- en tuinbestemming. Het betreft echter geen doorsnee woonlocatie. Een vrije zichtrelatie tussen woning en openbaar terrein is het uitgangspunt van de

Bijgebouwenregeling. Dit brengt de nodige beperkingen met zich mee voor dit perceel, maar er is in dit geval geen reden om van de Bijgebouwenregeling af te wijken.

Aanpassing bestemmingsplan: Geen.

Reclamant 9

2013008377

2013011496

14 maart 2013

betreft: diverse percelen

1. Reclamant geeft aan dat de cliënten gezien hun grondpositie binnen het plangebied allen een belang in deze bestemmingsplanprocedure hebben.
2. Reclamant geeft aan dat de eigendommen niet volledig volgens de actualiteiten zijn bestemd. Niet alle omissies zijn verholpen na het verwerken van hun inspraakreactie. Daarnaast wenst reclamant een bestemmingsverruiming voor een aantal percelen.
3. Reclamant geeft aan dat de hoofdregel voor het bestemmen, het bestaande gebruik van de gronden is. Bouwwerken die met een vergunning zijn gebouwd worden eveneens positief in het nieuwe bestemmingsplan bestemd.
4. Reclamant geeft aan dat op grond van vast jurisprudentie bebouwing en gebruik slechts over het overgangsrecht kan worden geplaatst indien aangetoond kan worden dat dit uitvoerbaar is binnen de planperiode van tien jaar. Bestaande, legale bouwwerken en het bestaande gebruik mogen alleen onder het bouwovergangsrecht worden gebracht indien er sprake is van nieuwe planologische inzichten en er concreet zicht bestaat op dat het bouwwerk binnen de planperiode zal worden verwijderd.
5. Reclamant geeft per perceel de zienswijze aan.

Ter Hoffsteedeweg 4

6. Reclamant geeft aan dat het hoofdgebouw aan de Ter Hoffsteedeweg 4 hoofdzakelijk in gebruik is als kantoor. De bovenste etage is in gebruik als woning.
7. Reclamant geeft aan dat het ontwerpplan dit hoofdgebouw bestemt voor Wonen-2 met de functieaanduidingen 'gestapeld' en 'kantoor'. Het achtererf is bestemd voor Wonen-2. Het voorerf is bestemd voor Tuin-2, althans blijkt uit het digitale exemplaar van de verbeelding dat op ruimtelijke plannen is geplaatst. Op het papieren exemplaar van de verbeelding ontbreekt echter nog deze bestemmingsaanduiding.
8. Reclamant geeft aan opgetogen te zijn over de functieaanduiding "gestapeld" zodat er ook de mogelijkheid bestaat om er in de toekomst meerdere woningen te realiseren. Reclamant constateert echter dat de nu voorgestane wijze van bestemmen niet sluitend is. De strikte bewoordingen en opbouw van de bestemmingsomschrijving maakt dat het gebouw alleen nog maar voor gestapelde woningen mag worden gebruikt. Dat komt door het woord "uitsluitend" in de specifieke bestemmingsomschrijving van artikel 20.1.3. De toepassing van dit woord op deze plek zet de aanduiding kantoor en de algemene bestemmingsomschrijving buitenspel. Wordt deze bepaling en de bouwregel van artikel 21.2.1 sub f niet aangepast, dan mag het hoofdgebouw niet meer als kantoor worden gebruikt en niet door slechts een huishouden worden bewoond. De bestaande vergunde situatie wordt op deze manier niet positief bestemd. Bovendien zal het vanuit een oogpunt van flexibiliteit wenselijk zijn dat de mogelijkheid wordt opgehouden dat het gebouw ook altijd nog als vrijstaande woning kan worden gebruikt. Reclamant verzoekt u dan ook deze omissie in de planvoorschriften te herstellen.
9. Reclamant geeft aan dat het gebouw is aangewezen als gemeentelijk monument. Reclamant geeft aan dat het bouwvlak niet de bestaande contouren van het monument volgt. De bestaande uitbouwen aan de zij- en achtergevel van de villa zijn niet als wonen en kantoor bestemd. Volgens de verbeelding vallen deze uitbouwen buiten het bouwvlak van de bestemming Wonen-2. De uitbouw en de twee serres aan de achterzijde maken echter integraal onderdeel uit van het monument; de uitbouwen zijn opgenomen in de objectomschrijving bij de plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst. Door deze monumentale uitbouwen buiten het bouwvlak te laten, zijn deze gedegradeerd tot bijgebouw hetgeen geen recht doet aan de monumentale waarde daarvan. Reclamant concludeert derhalve dat het ontwerpplan onvoldoende bescherming biedt aan het monument. De monumentale uitbouwen worden feitelijk niet positief bestemd.
10. Reclamant geeft aan dat in de planvoorschriften van Wonen-2 een bijgebouwenregeling is opgenomen. Voor dit perceel voorziet deze regeling in de bouwmogelijkheid om een bijgebouw van

maximaal 60 m² te realiseren. Het oppervlak van de bestaande uitbouwen tezamen bedraagt alleen al 40 m². Zouden deze uitbouwen niet alsnog bij het bouwvlak worden betrokken, dan resteert er amper 20 m² aan bijgebouwen dat op het perceel wordt toegestaan. Reclamant vraagt zich af of dit de bedoeling is.

11. Reclamant verzoekt om de uitbouwen positief te bestemmen en op te nemen binnen het bouwvlak.
12. Reclamant geeft aan dat de bestemmingsregeling de realisatie van drie luxe woonappartementen mogelijk maakt. De realisatie van een bijgebouw van in totaal 60 m² (laat staan 20 m²) is niet afdoende voor drie appartementen. Reclamant acht een bijgebouw/garage van 40 m² per appartement redelijk. Het perceel is ruimschoots bemeten. Het perceel laat zich in omvang niet vergelijken met naburige percelen, die kleiner bemeten zijn. Anders dan bij die percelen, is er op het perceel van de reclamant meer dan voldoende ruimte voor het toestaan van meer vierkante meters aan bijgebouwen. Reclamant verzoekt om voor dit perceel een verruiming van het aantal vierkante meters op te nemen tot een maximum van 120 m².
13. Reclamant geeft aan dat op het terrein 7 parkeerplaatsen aanwezig zijn. De zijkanten van het perceel zijn in gebruik voor het parkeren. Het parkeergebruik maakte integraal onderdeel uit van de verlening van de vrijstelling ex artikel 19 WRO voor het kantoorgebruik. Reclamant constateert dat de bestemmingsgrens Wonen-2 en Tuin-2 aan de westkant van het perceel afwijkt van de werkelijke en gewenste situatie. Omdat er binnen de bestemming Tuin-2 geen parkeervoorzieningen worden toegestaan, zou dat betekenen dat het huidige parkeren onder het overgangsrecht wordt gebracht. De grens loopt te ver terug. Om recht te doen aan de bestaande situatie zal deze grens op het meest westelijke punt enkele meters naar voren geschoven moeten worden zodoende dat de bestemmingsgrens aan weerszijden van het hoofdgebouw in een rechte lijn loopt.

Huis Kweekduin

14. Reclamant geeft aan dat grenzend aan het (achter)perceel Ter Hoffsteedeweg 4, het Huis Kweekduin is gelegen (aan de Bloemendaalseweg 166). Hiervoor zijn plannen voor sloop en nieuwbouw. Het ontwerpplan maakt deze ontwikkeling mogelijk door het aan te wijzen als wijzigingsgebied.
15. Reclamant is voorstander van de ontwikkeling maar heeft andere ideeën over de stedenbouwkundige invulling van de nieuwbouw dat ruimtelijk meer passend is, dan de wijzigingsregels nu voorstaan.
16. Reclamant geeft aan dat de wijzigingsregels voorschrijven dat er twee eenvormige bouwmassa's op het perceel met een maximale oppervlakte van 900 m² mogen worden gerealiseerd. Daarvan mag één appartementengebouw maximaal 350 m² bedragen, met minimale afstand tot de Bloemendaalseweg van maximaal 30 meter. Het andere gebouw mag tot 550 m² groot worden dat op minimaal 30 meter van de Bloemendaalseweg moet worden geplaatst.
17. Reclamant geeft aan dat de regels voorzien in twee bouwmassa's met verschillende, verspringende voorgevelrooilijnen. Het grootste appartementengebouw is bedacht in het achterveld. Reclamant acht dit stedenbouwkundig geen goede oplossing. De Bloemendaalseweg kenmerkt zich door de plaatsing van vrijstaande en half vrijstaande villa's. De voorgevelrooilijnen verspringen, doch in beperkte mate. Een verspringing van 30 meter vanaf de Bloemendaalseweg is in ieder geval zeer ongebruikelijk.
18. Reclamant geeft aan zich te verwonderen over het feit dat niet gekozen wordt voor vier vrijstaande villa's of twee half vrijstaande villa's. In plaats daarvan wordt er de planologische mogelijkheid gecreëerd voor de realisatie van twee grote woonblokken. Net als de huidige bebouwing op het perceel wijkt deze massa af van de overige bebouwing aan de Bloemendaalseweg. Reclamant is van mening dat realisatie van twee massieve woonappartementen het straatbeeld niet ten goede komt. De wijzigingsregels sluiten de realisatie van 4 vrijstaande of 2 half vrijstaande villa's nu uit. Reclamant ziet dit als een gemiste kans en geeft aan om deze bebouwingsmogelijkheid in het ontwerpplan open te houden.
19. Reclamant geeft aan de minimaal voorgeschreven afstandsmaat van 30 meter niet passend te vinden gezien de huidige rooilijn van de Bloemendaalseweg. Reclamant geeft aan om de huidige voorgevelrooilijn van de bebouwing aan deze weg te volgen, en een concentratie van bebouwing op het achterveld niet toe te staan. Als er al twee appartementengebouwen op het perceel mogelijk gemaakt zouden moeten worden, dan zou het veel meer voor de hand dat deze de bestaande rooilijn van de Bloemendaalseweg volgt. De voorgevel van het kleinere gebouw zou dan op een maximale afstand van 10 meter vanaf de Bloemendaalseweg komen, het andere gebouw op een afstand van 15 meter. Naast dat deze afstanden stedenbouwkundig en ruimtelijk in de omgeving beter tot hun recht komen, respecteren deze afstanden ook de eigendommen en belangen van de reclamant. Reclamant

stelt zich dan ook voor dat de minimale afstand van de achtergevelrooilijnen tot aan haar perceel de Ter Hoffsteedeweg 4 in beide gevallen minimaal 30 meter zal moeten bedragen.

Bloemendaalseweg 236-238

20. Reclamant geeft aan dat in de inspraakreactie reeds aandacht is besteed aan het oude postkantoor van Overveen aan de Bloemendaalseweg 238. In dit voormalige postkantoor zijn momenteel een bakker, antiekwinkel en een apotheek gevestigd met daarboven woningen. Reclamant wenst een verruiming van de mogelijkheden door een kantoorfunctie toe te voegen. Het college heeft daarop aangegeven dat de gemeente waarde hecht aan wonen boven winkels en dit beter vindt passen binnen een dorpskarakter. Een kantoorfunctie vindt het college hier zodoende niet binnen passen.
21. Reclamant geeft aan de redenering van het college niet te volgen. Het oude postkantoor is van oudsher gebruikt als kantoor. De kantoorfunctie is tevens in de gemeentelijke monumentenlijst erkend.
22. Reclamant geeft aan dat tegenover het oude postkantoor de supermarkt Albert Heijn (bloemendaalseweg 240) is gelegen. Dit monumentale pand heeft ook de bestemming Centrum-1, maar met de aanduiding kantoor. Hier mogen de verdiepingen wel als kantoor worden gebruikt. Reclamant ziet niet in waarom hier wel kantoren worden toegestaan en in het oude postkantoor niet. Reclamant geeft aan een kantoorfunctie planologisch passend te vinden, mede vanwege de goede bereikbaarheid vanaf het station.
23. Reclamant verzoekt om aan het perceel Bloemendaalseweg 238 (net als bij het naastgelegen perceel Bloemendaalseweg 240) op de verbeelding tevens de aanduiding "kantoor" toe te voegen.
24. Reclamant geeft aan dat op de begane grond van het pand op de hoek van de Bloemendaalseweg 238 met de Tetterodeweg, Elswout apotheek is gevestigd. De entree van de apotheek is gelegen aan de Tetterodeweg. Aan die zijde springt de gevel van het pand in. De ruimtelijke indeling van het pand is daardoor niet optimaal. De gevel valt weg in het straatbeeld en er bestaat een loze open ruimte. Ook stedenbouwkundig acht reclamant de situatie niet optimaal. Daarom, en ten behoeve van een efficiënter ruimtegebruik en duurzame exploitatiemogelijkheden van het pand, alsmede ter verbetering van het straatbeeld had de reclamant verzocht de grens van het bouwvlak met 6 meter aan de zijde van de Tetterodeweg naar voren op te schuiven opdat het bouwvlak ter plaatse wordt vergroot. In reactie daarop hebt u gemeend dat het oprekken van de voorgevelrooilijn ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit.
25. Reclamant verzoekt de rooilijn met een 3 a 4 meter (in plaats van 6 meter) naar de Tetterodeweg op te schuiven. Op die manier springt de gevel aan de zijkant aan deze weg alsnog in opdat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft, en wordt er alsnog deels tegemoetgekomen aan de belangen van de reclamant. Reclamant verzoekt om het bouwvlak aan te passen en ontwerpplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Portierswoning - Ter Hoffsteedeweg 1b

26. Reclamant geeft aan dat het ontwerpplan het perceel met woning aan de Ter Hoffsteedeweg 1b bestemt voor Wonen-2. Het ingetekende bouwvlak op de verbeelding wijkt echter af van de bestaande woning. De footprint van de woning is groter dan nu is bestemd. Kaart uit 1970 is toegevoegd aan de zienswijze.
27. Reclamant geeft aan dat het hoofdgebouw aan de achterzijde met bouwvergunning is uitgebreid. Deze uitbreiding valt nu buiten het bouwvlak en wordt dus feitelijk weg bestemd en onder het overgangsrecht gebracht. Ingevolge de bouwregels wordt er op het perceel aan bijgebouwen bovendien maximaal 60 m² toegestaan. De vergunde uitbreiding overschrijdt dit maximum. De uitbreiding wordt daarmee ook op die manier onder het overgangsrecht gebracht. Dit geldt te meer nu er op het erf tevens twee garages en een schuur zijn gevestigd.
28. Reclamant geeft aan dat de grootte van het erf en de tuin van de woning in het ontwerpplan aanzienlijk zijn verkleind ten opzichte van het thans nog geldende bestemmingsplan Lindenheuvel. De situatie is echter niet veranderd. Er is dus geen aanleiding noch een legitieme reden om de bestaande rechten in te perken. Reclamant verzoekt daarom de oude bestemmingsgrenzen in ere te herstellen en het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Landgoed Lindenheuvel

29. Reclamant geeft aan dat het landgoed Lindenheuvel eveneens deel uitmaakt van het plangebied. Het landgoed laat zich opsplitsen in verschillende onderdelen. Hieronder zal per onderdeel worden ingegaan.

Tuinmanswoning

30. Reclamant geeft aan dat op het westelijk deel van het landgoed zich op het perceel Ter Hoffsteedeweg 3 (voorheen: Ter Hoffsteedeweg I c) de tuinmanswoning bevindt. De woning heeft een woonbestemming, waarvan de reclamant de rechtszekerheid van die bepaling betwist. Het valt de reclamant op dat het ingetekende bouwvlak op de verbeelding niet actueel is. Er is voor de uitbreiding van deze woning op 7 maart 2005 een onherroepelijke bouwvergunning verleend. Een afschrift van de vergunningstekeningen is toegevoegd aan de zienswijze. De footprint van de woning is groter dan wat nu is bestemd. Dat houdt in dat ook deze uitbreiding onterecht onder het overgangsrecht is gebracht. In zijn algemeenheid wordt dat in de rechtspraak dus niet geaccepteerd. Reclamant verzoekt u dan ook genoemde uitbreiding positief te bestemmen en het bouwvlak in overeenstemming met de vergunde situatie te brengen.
31. Reclamant geeft aan dat de tuinmanswoning, evenals het landgoed, mede voor de brandweer wordt ontsloten door een toegangsweg dat uitmondt op de Hoge Duin en Daalseweg. Deze weg is gedeeltelijk ingetekend op de verbeelding en houdt plots op. In werkelijkheid loopt deze weg door tot aan de weg. Reclamant verzoekt om deze weg in het bestemmingsplan te formaliseren.

Kwekerij

32. Reclamant geeft aan dat de kwekerij bestemd is middels de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij'. Het ontwerpplan geeft geen definitieomschrijving van deze specifieke vorm van agrarisch - kwekerij. Reclamant constateert vooral dat de wijze van bestemmen niet consistent is. De bestemming is Natuur-3. Binnen de bestemmingsomschrijving worden geen agrarische doeleinden toegestaan. Toch wordt er middels een aanduiding een specifieke vorm van agrarisch toegestaan. Dit stemt niet met elkaar overeen.
33. Reclamant verzoekt om de kwekerij een aparte bestemming te geven (en dus niet meer via een functieaanduiding binnen de bestemming Natuur-3), door bijvoorbeeld aan het bestemmingsplan en op de verbeelding een nieuwe bestemming "Agrarisch - kwekerij" toe te voegen. Een andere manier zou nog kunnen zijn aan de bestemmingsomschrijving Natuur-3 tevens de bestemming agrarisch toe te voegen, met als gevolg dat dit overal op het landgoed zal worden toegestaan. Het lijkt de reclamant dan ook logischer en wenselijker aan de kwekerij een aparte bestemming te geven, hetgeen ook recht doet aan de bestaande situatie.
34. Reclamant geeft aan dat de bouwmogelijkheden van de kwekerij niet volledig zijn. Er worden slechts twee van de vier vergunde kassen op de kwekerij positief bestemd. De andere twee plantenkassen zijn niet als bouwvlak opgenomen. Omdat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, zijn deze kassen niet positief bestemd. Reclamant verzoekt dit recht te zetten.
35. Reclamant geeft aan dat er op 9 maart 2004 een vergunning is verleend voor de aanleg van een vijver. Omdat de bestemmingsomschrijving niet specifiek een vijver toestaat, is het voor de reclamant niet geheel duidelijk of deze vijver positief bestemd is. Reclamant verzoekt hieromtrent duidelijkheid te verschaffen en het bestemmingsplan zo nodig hierop aan te passen.

Reactie:

8. 1. t/m 6.: Voor kennisgeving aangenomen.

Ter Hoffsteedeweg 4

7. Het digitale plan is leidend. De naamgeving T-2 staat wel vermeld op de analoge kaart, maar deze wordt maar één keer per bestemmingsvlak aangegeven.
8. De aanduiding kantoor zal verwijderd worden zodat alleen gestapelde woningen mogelijk zijn. Het kantoor komt daarmee onder het overgangsrecht te vallen. Het is aannemelijk dat het kantoor binnen de planperiode van 10 jaar weg zal zijn. Hiervoor is reeds een principeverzoek ontvangen. In dit principeverzoek gaat het niet alleen over een uitbreiding van de bestemming, maar ook om een wijziging van kantoor naar wonen. De kantoorfunctie komt hierbij te vervallen. De wens van de reclamant om het kantoor om te zetten in woningen wordt hiermee gehonoreerd. Het college heeft bij het vaststellen van het principebesluit besloten dat het kantoor wordt gesplitst in woningen en dat dit vertaald wordt in het bestemmingsplan.

9. Het wel of niet in een bouwvlak vallen van bebouwing staat los van de monumentale bescherming. Het bestemmingsplan beschermt dan ook geen monumenten, maar duidt ze aan. De aanduiding van het monument zal dan ook worden aangepast zodat ook de aan- en uitbouwen binnen de aanduiding monument vallen. Het bouwvlak zal echter niet worden aangepast omdat dit niet in lijn is met de Bijgebouwenregeling.
10. De Bijgebouwenregeling 2010 is in dit geval correct toegepast. Het kan inderdaad zo zijn dat er nog een beperkt oppervlakte aan bijgebouwen mogelijk is. Op een aantal percelen is er na toepassing van de Bijgebouwenregeling zelfs geen bouwmogelijkheid meer omdat er al een bepaald oppervlakte buiten het bouwvlak is bebouwd. Dit is een algemene systematiek die is toegepast voor de gehele gemeente.
11. Hier kan geen medewerking aan worden verleend. Zoals onder punt 10 al aangegeven zijn de bouwvlakken opgenomen conform de Bijgebouwenregeling.
12. Hier kan geen medewerking aan worden verleend. Het realiseren van meer bijgebouwen is zeker niet het uitgangspunt van de gemeente. In het bestemmingsplan is tevens een splitsingsregeling opgenomen. Het uitgangspunt hierbij is dat de erfbebouwing na splitsing niet mag toenemen. Dit komt voort uit de Bijgebouwenregeling. Dit geldt dan ook voor het perceel van de reclamant. Daarnaast is in de structuurvisie opgenomen dat extra bebouwd oppervlak in de landgoederenzone tegen wordt gegaan. Doordat het perceel van de reclamant in deze zone is gelegen geldt ook in dit kader dat extra bebouwingsmogelijkheden niet zijn toegestaan.

Ook in de structuurvisie van de gemeente Bloemendaal is opgenomen dat het toevoegen van extra bebouwd oppervlak in de landgoederenzone van de gemeente, geen uitgangspunt is.
13. De situatie is bestemd conform het genomen principebesluit voor de wijziging van een kantoorbestemming naar een woonbestemming. De tuin- en woonbestemming zijn bestemd conform de Bijgebouwenregeling. Dit houdt in dat er zaken verschillen ten opzichte van de huidige situatie.

Huis Kweekduin

14. – 16.: Voor kennisgeving aangenomen.

17. Het uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling is het beter in balans brengen van de bebouwingsritmiek langs de Bloemendaalseweg. Een kleine massa aan de voorzijde past als onderdeel in dit ritme. Achter deze massa bestaat ruimte voor een tweede gebouw dat zich terughoudend opstelt ten opzichte van de naar voren geprojecteerde massa. Het gaat dus niet om een verspringing, maar om twee onderscheidbare solitaire gebouwen.

18. Het plan maakt het mogelijk dat van een enkel gebouw, twee massa's worden gemaakt. Hierdoor wordt het plangebied luchtiger dan in het huidige geval. De ruimte voor vier vrijstaande villa's is te beperkt (tijdens het ontwerpproces bepaald). Met de twee te realiseren bouwmassa's kan een plan worden gerealiseerd dat voldoende ruimtelijke kwaliteit bevat. Om dit verder te borgen heeft de gemeente een op te stellen beeldkwaliteitplan als voorwaarde voor ontwikkeling gesteld.

19. De Bloemendaalseweg heeft geen vaste rooilijn. Het naar achter liggende gebouw zal geen deel uitmaken van de bebouwingsritmiek langs de Bloemendaalseweg. Die rol is voor behouden aan de kleinere massa die binnen 30 meter vanaf de Bloemendaalseweg gebouwd moet worden. De redenering dat beide gebouwen onderdeel zouden moeten uitmaken van het waarneembare bebouwingslint langs de Bloemendaalseweg, ondersteunt de gemeente derhalve niet.

Bloemendaalseweg 236-238

20. Voor kennisgeving aangenomen.

21. Wonen boven winkels is een algemeen beleid dat niet alleen in Bloemendaal, maar ook in veel andere

gemeenten wordt toegepast. Het leidt ertoe dat ook in de avonduren mensen aanwezig blijven in de winkelstraten. Dat is voor de uitstraling van zo'n straat erg belangrijk en zorgt ook voor een grotere sociale veiligheid in de avonduren. In de afweging van functies zijn uitstraling en veiligheid belangrijke zaken voor de gemeente. Overigens is een configuratie van wonen op de verdieping vanuit de historie van postkantoren een heel gebruikelijk gegeven waarbij de boven het postkantoor gelegen verdieping in veel gevallen was gereserveerd voor personeel. In dit geval gaat het ook om de oude dienstwoning die boven het postkantoor was gelegen. Op grond hiervan kan niet worden gesteld dat een kantoor op de verdieping passend is omdat het simpelweg om een oud postkantoor gaat.

22. Bij de Albert Heijn is sprake van een bestaande situatie. Bestaande situaties, mits legaal, worden in het bestemmingsplan conserverend bestemd. In het voormalige postkantoor is op de verdieping momenteel sprake van wonen en niet van een kantoor.

23. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast. Zie ook hierboven bij punt 21 en 22.

24. Voor kennisgeving aangenomen

25. Dat de gevel van het gebouw van de apotheek wegvalt is juist positief voor de ruimtelijke kwaliteit. Het gebouw heeft het karakter van een bijgebouw en heeft in dat opzicht zelf geen ruimtelijke kwaliteit. De zijgevel van het postkantoor is vanwege de gevelopeningen, het monumentale karakter en het ontbreken van aansluitende bebouwing in de voorgevelrooilijn ruimtelijk interessant. Het kan zijn dat de ruimtelijke indeling van het pand niet optimaal is, maar stedenbouwkundig gezien is er zeker geen sprake van een onwenselijke situatie. Het naar voren schuiven van de apotheek heeft als gevolg dat een deel van de zijgevel van het oude postkantoor aan het zicht wordt ontnomen, terwijl deze gevel en de ruimte die ervoor ligt juist positief bijdragen aan het straatbeeld. Om in plaats van 6 meter het gebouw 3 of 4 meter naar voren te schuiven berust niet op ontwerpend onderzoek met als conclusie dat de ruimtelijke kwaliteit door deze ingreep zou toenemen. Het bestemmingsplan zal op dit punt niet worden aangepast.

Portierswoning - Ter Hoffsteedeweg 1b

26. De bouwvlakken zijn ingetekend conform de bijgebouwenregeling. Hierbij geldt het uitgangspunt dat alleen het oorspronkelijke hoofdgebouw binnen het bouwvlak valt. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen vallen niet binnen het bouwvlak maar vallen binnen de bestemming Wonen buiten het bouwvlak. Uit de meegeleverde bijlage uit 1970 wordt duidelijk dat alle bebouwde oppervlakten, dus ook bijgebouwen zijn ingetekend. Deze komt dus inderdaad niet overeen met het bouwvlak.

27. Zie ook onder punt 26. Het kan inderdaad zo zijn dat vergunde bijgebouwen het maximum overschrijden van toelaatbare erfbouw. Deze worden dan, net zoals in andere bestemmingsplannen van de gemeente Bloemendaal, in principe wegbestemd. Naast de oppervlakte die is opgenomen in dit bestemmingsplan geldt tevens nog het vergunningsvrije bouwen. Dit is ook een van de redenen om de bestaande bebouwingsoppervlaktes zoveel mogelijk te beperken in het bestemmingsplan.

28. De woning is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur en op een landgoed. De aanwezige natuur- en landschapswaarden dienen zoveel mogelijk beschermd worden. In de toekomstige situatie is er nog steeds sprake van een ruim oppervlakte aan woonbestemming, zeker in verhouding met de oppervlakte van de woning zelf. Het gebruik van de gronden wordt door de bestemming Natuur-3 nauwelijks beperkt, er mogen echter geen bijgebouwen worden geplaatst of bepaalde bouwwerken worden gerealiseerd.

Landgoed Lindenheuvel

29. Voor kennisgeving aangenomen

Tuinmanswoning

30. De bouwvlakken zijn ingetekend conform de bijgebouwenregeling. Hierbij geldt het uitgangspunt dat alleen het oorspronkelijke hoofdgebouw binnen het bouwvlak valt. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen vallen niet binnen het bouwvlak maar vallen binnen de bestemming Wonen buiten het bouwvlak. Deze bebouwing valt dus onder de bijgebouwenregeling.

31. De weg is apart niet ingetekend in het bestemmingsplan en maakt als zodanig deel uit van de bestemming Natuur-3. Wat er op de kaart te zien is, is de kadastrale ondergrond. Hier vallen geen rechten aan te ontfen in het bestemmingsplan.

Kwekerij

32. Natuur-3 is de bestemming die in het bestemmingsplan wordt toegekend aan een landgoed. De kwekerij is in dit geval een specifiek onderdeel van het landgoed en heeft als zodanig een functieaanduiding gekregen op de verbeelding. De functieaanduiding heeft geen relatie met de onderliggende bestemming maar met de functie (vandaar agrarisch omdat een kwekerij een agrarische functie betreft). Om het in dit geval duidelijk te maken zal de aanduiding worden aangepast naar 'specifieke vorm van natuur – kwekerij'.

33. De kwekerij betreft een ondergeschikte functie van het landgoed. Dit blijkt uit de functieaanduiding binnen de bestemming Natuur-3. Door middel van deze aanduiding is aangegeven dat een kwekerij op deze locatie is toegestaan (en niet op het gehele landgoed). Een aparte bestemming is niet wenselijk omdat de functie onderdeel uitmaakt van het landgoed.

34. Dit is inderdaad niet correct opgenomen. De twee kassen worden op de verbeelding opgenomen door middel van twee bouwvlakken.

35. Water, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen zijn meegenomen in de bestemming. Een vijver past binnen deze omschrijving en daarmee binnen de bestemming.

Aanpassing bestemmingsplan:

- Ter Hoffstedeweg 4: Aanduiding kantoor verwijderd van de verbeelding en uit de regels, aanduiding monument aangepast zodat ook de aanbouwen hierbinnen vallen;
- Kwekerij landgoed Lindenheuvel: Ontbrekende bouwvlakken voor kassen opgenomen.

Reclamant 10 t/m 41 2013008374

13 maart 2013

betreft: ontsluiting Kennemer Lyceum

Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan inmiddels achterhaald is door de plannen die tot stand zijn gekomen in onderling overleg tussen de schooldirectie en omwonenden aan de Prins Mauritslaan. Tevens geeft hij aan dat de overeengekomen verplaatsing van de in- en uitgang aan de Prins Mauritslaan naar de noordhoek van het schoolterrein volkomen gegrond is.

1. Gezien het voorgaande vraagt reclamant om een eventuele, noodzakelijke wijziging van de toegang tot het lyceum mogelijk te maken, om zo een meer veilige situatie te creëren, beter voor de omgeving.
2. Reclamant wenst de stalling van fietsen en brommers in de noordhoek van het terrein mogelijk te maken. Dit is volgens reclamant realiseerbaar en plausibel.
3. Indien de stalling in de noordhoek van het schoolterrein niet wordt gerealiseerd, is het niet uitgesloten dat de optie herleeft om de nieuwe stalling te realiseren in de nabijheid van de achtertuinen van de bewoners aan de noordkant van de Prins Mauritslaan. Volgens reclamant is deze optie inmiddels qua maatvoering volstrekt onverantwoord geworden, omdat de capaciteitsbehoefte is gegroeid.
4. De nieuwe stalling in de noordhoek van het perceel bevindt zich op een relatief grote afstand ten opzichte van de, in de zichtlijn liggende, noordelijke woningen van de Prins Mauritslaan, hetgeen het ruimtelijke effect van de stalling aanzienlijk mitigeert, en voor de betrokken bewoners geen noemenswaardig verlies aan zichtkwaliteit oplevert.

Reactie:

Algemeen: het plan is tot stand gekomen op basis van een genomen principebesluit in 2012. Hierbij is een toets gedaan op ruimtelijke kwaliteit. Een uitbreiding van de school was voorzien in het oude bestemmingsplan 'Oranjepark' doordat een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen voor de school voor

een uitbreiding. In die zin valt de uitbreiding van de school en het effect ervan onder een maatschappelijk aanvaardbaar risico voor omwonenden.

1. In het bestemmingsplan worden geen toegangen tot individuele percelen geregeld. Dat geldt voor zowel woonpercelen als voor maatschappelijke percelen en overige percelen. Het verplaatsen of opheffen van een in- en of uitgang is dan ook een privaatrechtelijke aangelegenheid wanneer voor het verplaatsen ervan geen gebruikmaking van een publiekrechtelijk instrument is vereist (zoals bijvoorbeeld een inritvergunning o.i.d.). Het eventueel verplaatsen van de leerlingeningang speelt daarom geen rol in het voorliggende bestemmingsplan.
2. Een ingang op de bewuste locatie kan worden gecreëerd binnen de regels van het bestemmingsplan. Bovendien is een fysieke ingang reeds aanwezig ter hoogte van de gymzaal. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit valt een logistiek model met zo min mogelijk ingangen te prefereren omdat anders de bestaande doorgaande groensingel wordt doorbroken, maar op grond van de bestemmingsplanregels is dit wel gewoon mogelijk.
3. Ten opzichte van het oude bestemmingsplan 'Oranjepark' is de bestemming 'maatschappelijk' inderdaad uitgebreid ten opzichte van de sportbestemming waar een fietsenstalling zou kunnen worden gerealiseerd. Hier kunnen ook brommers worden geplaatst. Op basis hiervan zou inderdaad de overlast kunnen toenemen voor de direct aanwonenden ten opzichte van de oude situatie. Dit zou een planologische achteruitgang betekenen met een indirect negatief gevolg van de uitbreiding van de school voor belanghebbenden. Het valt te billijken dat de uitbreiding van de school door middel van extra stallingen niet wordt opgelost langs de achtertuinen van omwonenden, temeer omdat de school ook zonder deze locatie beschikt over een ruim bestemmingsvlak waarbinnen het stallen van fietsen en brommers kan worden opgelost. De gemeente herstelt daarom ter plaatse van de woningen de oude grens tussen sportveld en schoolterrein.
4. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit heeft het geen voorkeur om het sportveld gedeeltelijk te omgeven met een fietsenstalling die ook op het eigen terrein van de school binnen de bestemming 'maatschappelijk' kan worden opgelost. De school heeft namelijk een ruim bestemmingsvlak waar bijvoorbeeld ook het terrein rond de gymzalen onder valt. Het verdient de voorkeur om functies te clusteren. Het sportveld heeft de afgelopen 15 jaar een gestage ontwikkeling doorgemaakt van groen grasveld dat doorliep tot aan de groensingel, tot een deels door lage hekken en een pad omgeven sportveld. Het toevoegen van een fietsenstalling zou een volgende stap betekenen in het verminderen van een groene uitstraling van het veld ten opzichte van de omgeving terwijl juist daarin de ruimtelijke kwaliteit zit.

Het scheiden van sportveld en verhard schoolterrein maakt beide onderdelen van de school beter onderscheidbaar waardoor zowel het sportveld als het verhard schoolterrein goed herkenbaar blijven. Er is noch vanuit de school, noch vanuit de bewoners ontwerpend onderzoek verricht naar de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het terrein als geheel wanneer een deel van de fietsenstalling zou verhuizen naar het sportveld. De oplossing die nu naar voren wordt gebracht door indieners komt voort uit een compromis tussen school en bewoners en dat is een goed uitgangspunt, maar neemt niet weg dat het gemeentelijk toetscriterium van ruimtelijke kwaliteit zwaar blijft wegen in het maken van een afweging voor het uitbreiden van stallingsmogelijkheden buiten het verharde schoolterrein.

Daarnaast zou het plaatsen van een fietsenstalling aan de noordzijde van het sportveld effecten kunnen hebben op omwonenden van het Oranjepark. Hierdoor zou het probleem van de fietsenstalling alleen verschuiven in plaats van het duurzaam oplossen ervan. Het vasthouden aan het stallen van fietsen binnen de maatschappelijk bestemming is daarom de meest heldere oplossing omdat dat planologisch geen achteruitgang betekent ten opzichte van de huidige situatie.

Aanpassing bestemmingsplan:

- De verbeelding wordt aangepast. Er zal een groenstrook worden bestemd conform de bestemmingsvlakgrenzen van bestemmingsplan Oranjepark (m.u.v. het nieuwe gebouw) tussen

de bestemming Maatschappelijke van het Kennemer Lyceum en de woningen aan de Prins Mauritslaan.

Reclamant 42 t/m 97 2013008375 2013008647 13 maart 2013
betreft: ontsluiting Kennemer Lyceum

Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan inmiddels achterhaald is door de plannen die tot stand zijn gekomen in onderling overleg tussen de schooldirectie en omwonenden aan de Prins Mauritslaan. Tevens geeft hij aan dat de overeengekomen verplaatsing van de in- en uitgang aan de Prins Mauritslaan naar de noordhoek van het schoolterrein volkomen gegrond is.

1. De in- en uitgang(en) voor leerlingen, docenten en leveranciers aan de Prins Mauritslaan (waarmee de hoofdoorzaak van verkeersonveiligheid en hinderdruk aldaar goeddeels zal verdwijnen) zal worden opgeheven.
2. Reclamant geeft aan dat sprake zal zijn van een in- en uitgang in de noordhoek van het terrein (bij Willem de Zwijgerlaan / sportveld), zodat er sprake is van een veilige en aanvaardbare situatie voor de onhoudbaar geworden situatie in de Prins Mauritslaan.
3. Reclamant stelt voor af te zien van het aanvankelijke plan om in de directe nabijheid van achtertuinen van bewoners aan de noordzijde van de Prins Mauritslaan een stalling voor fietsen en brommers te plaatsen, om zo afbreuk aan het woongenot te voorkomen.
4. In plaats daarvan stelt reclamant voor om te voorzien in een stalling in de nabijheid van de geplande in- en uitgang in de noordhoek (waarmee een redelijk en ruimtelijk plan gerealiseerd kan worden).

Reactie:

Algemeen: het plan is tot stand gekomen op basis van een genomen principebesluit in 2012. Hierbij is een toets gedaan op ruimtelijke kwaliteit. Een uitbreiding van de school was voorzien in het oude bestemmingsplan 'Oranjepark' doordat een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen voor de school voor een uitbreiding. In die zin valt de uitbreiding van de school en het effect ervan onder een maatschappelijk aanvaardbaar risico voor omwonenden.

1. In het bestemmingsplan worden geen toegangen tot individuele percelen geregeld. Dat geldt voor zowel woonpercelen als voor maatschappelijke percelen en overige percelen. Het verplaatsen of opheffen van een in- en of uitgang is dan ook een privaatrechtelijke aangelegenheid wanneer voor het verplaatsen ervan geen gebruikmaking van een publiekrechtelijk instrument is vereist (zoals bijvoorbeeld een inritvergunning o.i.d.). Het eventueel verplaatsen van de leerlingeningang speelt daarom geen rol in het voorliggende bestemmingsplan.
2. Een ingang op de bewuste locatie kan worden gecreëerd binnen de regels van het bestemmingsplan. Bovendien is een fysieke ingang reeds aanwezig ter hoogte van de gymzaal. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit valt een logistiek model met zo min mogelijk ingangen te prefereren omdat anders de bestaande doorgaande groensingel wordt doorbroken, maar op grond van de bestemmingsplanregels is dit wel gewoon mogelijk.
3. Ten opzichte van het oude bestemmingsplan 'Oranjepark' is de bestemming 'maatschappelijk' inderdaad uitgebreid ten opzichte van de sportbestemming waar een fietsenstalling zou kunnen worden gerealiseerd. Hier kunnen ook brommers worden geplaatst. Op basis hiervan zou inderdaad de overlast kunnen toenemen voor de direct aanwonenden ten opzichte van de oude situatie. Dit zou een planologische achteruitgang betekenen met een indirect negatief gevolg van de uitbreiding van de school voor belanghebbenden. Het valt te billijken dat de uitbreiding van de school door middel van extra stallingen niet wordt opgelost langs de achtertuinen van omwonenden, temeer omdat de school ook zonder deze locatie beschikt over een ruim bestemmingsvlak waarbinnen het stallen van fietsen en brommers kan worden opgelost. De gemeente herstelt daarom ter plaatse van de woningen de oude grens tussen sportveld en schoolterrein.
4. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit heeft het geen voorkeur om het sportveld gedeeltelijk te

omgeven met een fietsenstalling die ook op het eigen terrein van de school binnen de bestemming 'maatschappelijk' kan worden opgelost. De school heeft namelijk een ruim bestemmingsvlak waar bijvoorbeeld ook het terrein rond de gymzalen onder valt. Het verdient de voorkeur om functies te clusteren. Het sportveld heeft de afgelopen 15 jaar een gestage ontwikkeling doorgemaakt van groen grasveld dat doorliep tot aan de groensingel, tot een door lage hekken en een pad omgeven sportveld. Het toevoegen van een fietsenstalling zou een volgende stap betekenen in het verminderen van een groene uitstraling van het veld ten opzichte van de omgeving terwijl juist daarin de ruimtelijke kwaliteit zit.

Het scheiden van sportveld en verhard schoolterrein maakt beide onderdelen van de school beter onderscheidbaar waardoor zowel het sportveld als het verhard schoolterrein goed herkenbaar blijven. Er is noch vanuit de school, noch vanuit de bewoners ontwerpend onderzoek verricht naar de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het terrein als geheel wanneer een deel van de fietsenstalling zou verhuizen naar het sportveld. De oplossing die nu naar voren wordt gebracht door indieners komt voort uit een compromis tussen school en bewoners en dat is een goed uitgangspunt, maar neemt niet weg dat het gemeentelijk toetscriterium van ruimtelijke kwaliteit zwaar blijft wegen in het maken van een afweging voor het uitbreiden van stallingsmogelijkheden buiten het verharde schoolterrein.

Daarnaast zou het plaatsen van een fietsenstalling aan de noordzijde van het sportveld effecten kunnen hebben op omwonenden van het Oranjepark. Hierdoor zou het probleem van de fietsenstalling alleen verschuiven in plaats van het duurzaam oplossen ervan. Het vasthouden aan het stallen van fietsen binnen de maatschappelijk bestemming is daarom de meest heldere oplossing omdat dat planologisch geen achteruitgang betekent ten opzichte van de huidige situatie.

Het feit dat de gemeente toegangen tot percelen niet specifiek in bestemmingsplannen regelt, wil niet zeggen dat er een automatisch verband bestaat met het wijzigen van bestemmingsvlakken omdat deze eenvoudigweg toegankelijk zijn vanaf openbaar terrein. Er zijn ambtelijke gesprekken geweest met de bewoners waarbij met name het samendrommen van scholieren rond de huidige toegangen als storend werd ervaren. Dit is op te lossen door de oostelijke ingang te gebruiken als hoofdtoegang tot het schoolterrein en de stallingsmogelijkheden bij deze ingang te intensiveren. Verder zijn hier dezelfde afwegingen op zijn plaats met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. Ons inziens is hier geen sprake van een weloverwogen, consistent plan waarin het terrein in z'n totaliteit wordt beschouwd. Het compromis zoals dat nu door reclamant wordt voorgelegd lijkt een oplossing die ad-hoc is gekozen en ten koste kan gaan van de ruimtelijke kwaliteit.

Overigens zou de school er ook nog voor kunnen kiezen om de bestaande ingang ter hoogte van de gymzaal te gebruiken als hoofdingang waarbij de scholieren dan ofwel stallingsruimte bij de gymzaal gebruiken ofwel doorfietsen langs de sportvelden naar de huidige stalling. Deze optie kan binnen de voorgestelde planologisch-juridische regeling worden gerealiseerd en daarvoor hoeft het bestemmingsplan niet te worden aangepast.

Aanpassing bestemmingsplan:

- De verbeelding wordt aangepast. Er zal een groenstrook worden bestemd conform de bestemmingsvlakgrenzen van bestemmingsplan Oranjepark (m.u.v. het nieuwe gebouw) tussen de bestemming Maatschappelijke van het Kennemer Lyceum en de woningen aan de Prins Mauritslaan. Zie ook onder 10.

Reclamant 98

2013009586 2013009587

14 maart 2013

betreft: ontsluiting Kennemer Lyceum

Zienswijze van reclamant betreft met name de verplaatsing van de leerlingeningang en de daarmee samenhangende plaatsing van de fietsen, die op dit moment geprojecteerd zijn aan de Prins Mauritslaan. Reclamant wenst de ingang en plaatsen voor fietsen aan de noordzijde van het sportveld mogelijk te maken. Het gaat niet om het plaatsen van opstallen, maar om de plaatsing van fietsenrekken zonder overkapping, die er voor zorgen dat de fietsen ordelijk worden geplaatst. De zichtlijnen over het veld blijven bij dit nieuwe voorstel behouden.

Aan het voorstel liggen de volgende motiveringen ten grondslag:

- Leerlingenstromen leiden in de naar verhouding smalle Prins Mauritslaan zeer regelmatig tot verkeersonveilige situaties.
- Rommel in de straat, shade aan auto's en drukte door scooters en brommers worden voor de bewoners een steeds groter wordende bron van ergernis en zorg.
- Kleine kinderen kunnen niet veilig in de straat lopen of spelen, vanwege het onberekenbare rijgedrag van de scholieren.
- De plaatsing van de fietsen grenzend aan de achtertuinen van de huizen in de Prins Mauritslaan en het verplaatsen van de leerlingeningang dicht naar de huizen toe zorgt voor veel weerstand.
- De ingang aan de noordzijde van het sportveld, aan de Willem de Zwijgerlaan ligt uit het zicht en buiten gehoorsafstand van omwonenden, en mede vanwege de parallel lopende provinciale weg, die het zicht op de ingang onmogelijk maakt voor omwonenden, is de mogelijke overlast van leerlingen tot een minimum beperkt.
- Er ligt reeds een fietspad waarvan gebruik kan worden gemaakt om het terrein van het Kennemer Lyceum vanaf de noordzijde te betreden. Reclamant stelt daarom ook voor om het oppervlak, dat gemoeid is met de stalling van de fietsen, te verplaatsen naar de noordzijde van het sportveld door een verbreding van het reeds bestaande voetpad ten behoeve van de plaatsing van fietsenrekken. Dit kost geen vierkante meters aan groenvoorziening. Het gaat hier slechts om een verplaatsing binnen het terrein van het Kennemer Lyceum.
- De totale oppervlakte aan groen blijft gehandhaafd en er ontstaat aan de noordzijde een esthetisch vormgegeven, ordelijke groenrand. Tevens sluit deze inpassing aan bij het sportveld.
- Het toezicht op de fietsen kan redelijk eenvoudig vanuit het hoofdgebouw worden gerealiseerd, en er ontstaat geen sociaal onveilige situatie.
- Door de verplaatsing van de fietsenstalling ontstaat er aan de zuidzijde van het plein een beter beheersbare situatie, waarbij de op het plein verblijvende leerlingen niet gehinderd worden door in- en uitrijdende fietsers en scooters over het terrein.
- Een reden om te kiezen voor het reeds bestaande pad tussen gymzaal en 't Kopje is om het fietsverkeer zo snel mogelijk op het terrein van de school te krijgen. Het toezicht bij de gymzalen is overigens niet goed mogelijk (een groot gedeelte zal achter het gebouw moeten worden gestald), wat voor sociaal onveilige situaties kan zorgen, vooral later in de middag.
- Ook is overwogen de fietsen op andere plaatsen te plaatsen. Ook de voorzijde van de school is daarbij aan de orde gekomen, maar gezien de monumentale uitstraling van het schoolgebouw wordt deze optie niet reëel geacht.
- Het oost-plein komt niet in aanmerking voor intensiever gebruik, omdat aan deze zijde ook de leveranciers de school moeten bereiken, en intensiever gebruik voor gevaarlijke situaties en overlast tijdens de lessen zorgen.
- Over genoemd voorstel heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met omwonenden.

Reactie:

Algemeen: het plan is tot stand gekomen op basis van een genomen principebesluit in 2012. Hierbij is een toets gedaan op ruimtelijke kwaliteit. Een uitbreiding van de school was voorzien in het oude bestemmingsplan 'Oranjepark' doordat een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen voor de school voor een uitbreiding. In die zin valt de uitbreiding van de school en het effect ervan onder een maatschappelijk aanvaardbaar risico voor omwonenden.

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit heeft het niet de voorkeur om het sportveld gedeeltelijk te omgeven met een fietsenstalling die ook op het eigen terrein van de school binnen de bestemming 'maatschappelijk' kan worden opgelost. De school heeft namelijk een ruim bestemmingsvlak waar bijvoorbeeld ook het terrein rond de gymzalen onder valt. Het verdient de voorkeur om functies te clusteren. Het sportveld heeft de afgelopen 15 jaar een gestage ontwikkeling doorgemaakt van groen grasveld dat doorliep tot aan de groensingel, tot een deels door lage hekken en een pad omgeven sportveld. Het toevoegen van een fietsenstalling zou een volgende stap betekenen in het verminderen

van een groene uitstraling van het veld ten opzichte van de omgeving terwijl juist daarin de ruimtelijke kwaliteit zit.

Het scheiden van sportveld en verhard schoolterrein maakt beide onderdelen van de school beter van elkaar te onderscheiden waardoor zowel het sportveld als het verhard schoolterrein goed herkenbaar blijven. Er is vanuit de school, noch vanuit de bewoners ontwerpend onderzoek verricht naar de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het terrein als geheel wanneer een deel van de fietsenstalling zou verhuizen naar het sportveld. De oplossing die nu naar voren wordt gebracht door indieners komt voort uit een compromis tussen school en bewoners en dat is een goed uitgangspunt, maar neemt niet weg dat het gemeentelijk toetscriterium van ruimtelijke kwaliteit zwaar blijft wegen in het maken van een afweging voor het uitbreiden van stallingsmogelijkheden buiten het verharde schoolterrein.

Daarnaast zou het plaatsen van een fietsenstalling aan de noordzijde van het sportveld effecten kunnen hebben op omwonenden van het Oranjepark. Hierdoor zou het probleem van de fietsenstalling alleen verschuiven in plaats van het duurzaam oplossen ervan. Het vasthouden aan het stallen van fietsen binnen de maatschappelijk bestemming is daarom de meest heldere oplossing omdat dat planologisch geen achteruitgang betekent ten opzichte van de huidige situatie.

Het veld maakt in de huidige situatie, vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit, een suboptimale indruk, omdat het veld in de loop der jaren deels is omgeven door een hek met een pad. Dit is echter geen reden om het veld verder te verkleinen door er een dubbele fietsenstalling achter hagen te realiseren. De school kan ook een ruimtelijke kwaliteitsimpuls tot stand brengen door de hekken te vervangen door hagen of deze te laten begroeien zonder dat er een fietsenstalling wordt gerealiseerd. Met andere woorden: het realiseren van een fietsenstalling op deze plek is niet noodzakelijk voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente wenst een gefundeerde, weloverwogen keuze voor de locatie van de fietsenstalling. Voorkomen dient te worden dat hier op termijn een overkapte fietsenstalling tot stand komt of dat er een intensivering van deze ruimte plaatsvindt.

Reclamant geeft aan dat er overleg is gevoerd met de bewoners langs de Mauritslaan. Het lijkt erop dat er geen overleg heeft plaatsgevonden met bewoners van het Kennemerpark. Dit wil niet zeggen dat omwonenden allemaal in kunnen stemmen met het voorstel. De zienswijze van reclamant lijkt een eenzijdig beeld te schetsen van de gewenste situatie.

Daarnaast wordt afgevraagd of de route bij de gymzaal langs de Westelijke Randweg wel sociaal veilig is. Langs deze weg staan hoge geluidsschermen en aan de andere kant is een volwassen groensingel aanwezig waardoor er geen toezicht is op aankomende en vertrekkende leerlingen. De huidige aanreisroute voor de meeste leerlingen loopt nu door bebouwd gebied en door woonstraten met aan weerszijden woningen. Dit wordt als een meer veilige route gezien.

Het argument dat de oostzijde niet te gebruiken is vanwege leveranciers houdt geen stand: die kunnen immers ook via de huidige ingang aan de Mauritslaan de school bereiken. Het argument dat intensivering zou leiden tot gevaarlijke situaties en tot hinder van de lessen wordt niet nader onderbouwd.

Daarbij komt dat een lang en intensief traject is doorlopen om een positief principebesluit te krijgen van het college. Hierbij is een aantal keren gehamerd op meer ruimtelijke kwaliteit in het plan en een integrale aanpak. Ideeën van de school waren toen om een ondergrondse fietsenstalling te realiseren. Uiteindelijk leverde het plan voldoende kwaliteit.

Het huidige voorstel komt niet voort uit een plan dat erop is gericht om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren maar komt in eerste instantie voort uit een compromis met omwonenden. De gemeente heeft op ambtelijk niveau een aantal malen duidelijk aangegeven richting omwonenden en de school dat een fietsenstalling op het sportveld niet in het gewenste kwaliteitsbeeld past. Deze denklijn lijkt niet te zijn meegenomen in het voorstel van de bewoners.

Tijdens de gesprekken is vanuit de gemeente ook duidelijk aangegeven dat niet alleen moet worden ingestoken op het sportveld, maar dat ook alternatieven moeten worden aangegeven.

Uit de zienswijze van reclamant blijkt niet dat er een gedegen afweging van alternatieven heeft plaatsgevonden. Hierdoor is er geen sprake van een integrale planafweging door zowel de school als omwonenden. Op basis hiervan kan geconstateerd worden dat er geen sprake is van een toename van ruimtelijke kwaliteit. Daarom wordt er geen medewerking verleend aan voorliggend verzoek.

Aanpassing bestemmingsplan: Geen.

Reclamant 99

2013008378

14 mrt 2013

betreft: Zijlweg 9a

1. Reclamant geeft aan dat op de verbeelding ten onrechte is nagelaten de WRO-wijzigingszone met het cijfer 1 aan te duiden.
2. In de toelichting wordt op bladzijde 54 / 55 ten onrechte verwezen naar artikel 36 van de planregels. Dit moet artikel 35 zijn. Tevens geeft reclamant aan dat zijns inziens het bestemmingsplan Van Wijk garage nog in procedure is (nog niet vastgesteld). Daarom verzoekt reclamant de toelichting van dit bestemmingsplan op te nemen in het bestemmingsplan voor Overveen, zeker wanneer het gaat om het bebouwd grondoppervlak van de betrokken percelen.
3. Reclamant verzoekt om in de toelichting op te nemen dat er geen sprake is van een verplichting tot het realiseren van sociale woningbouw binnen het plangebied 'Van Wijk garage'.

Reactie:

1. Het cijfer '1' is wel aanwezig binnen het vlak waarvoor de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Echter, doordat ook een dubbelbestemming voor archeologische waarde is opgenomen, is de cijferaanduiding moeilijk zichtbaar op de analoge verbeelding. Op de digitale, rechtsgeldige, verbeelding is een correcte koppeling gemaakt tussen wijzigingsgebied en de daaraan verbonden planregels. De gemeente zal desondanks de cijferaanduiding duidelijker vermelden op de plankaart
2. Bestemmingsplan Van Wijkgarage is vastgesteld op 13 maart 2012 door de gemeenteraad. Het genoemde bestemmingsplan is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Derhalve is er geen aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen in het bestemmingsplan voor Overveen. Een nadere opgave van bebouwd grondoppervlak wordt daarmee ook niet noodzakelijk geacht.
3. Stelling van reclamant klopt. In de toelichting zal worden opgenomen dat er geen sociale woningbouw hoeft te worden gerealiseerd, wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Aanpassing bestemmingsplan:

- De cijferaanduiding voor de wijzigingsbevoegdheid is beter zichtbaar gemaakt op de verbeelding.
- In de toelichting wordt opgenomen dat er bij gebruik van de wijzigingsbevoegdheid geen sociale woningbouw hoeft te worden gerealiseerd.

Reclamant 100

2013008371

13 mrt 2013

betreft: Zandvoortepad 3a

1. De Woonvisie van de gemeente geeft aan dat er behoefte bestaat aan koopappartementen in het middensegment. Hierin kan worden voorzien volgens reclamant door aan Zandvoortepad 3 2 woningen (appartementen) toe te staan.
2. Ten gevolge van de crisis is er sprake van leegstand en dreigen dorpskernen te verrommelen. Dit kan in de dorpskern van Overveen voorkomen worden door 'wonen' toe te staan. Tevens geeft dit invulling aan de woonvisie van de gemeente.
3. Zandvoortepad 3 leent zich qua oppervlakte en indeling niet voor retail of lichte horeca in deze tijd.
4. Een woonbestemming aan het Zandvoortepad zorgt voor investeringen in de panden en daarmee een verbetering van het straatbeeld.
5. Door bedrijvigheid en wonen te mixen aan het Zandvoortepad, zal het parkeerprobleem kleiner worden.

Reactie:

1. Stelling van reclamant klopt. Dit is verwoord in het woonbeleid van de gemeente. De vraag is echter of extra woonruimte ten koste moet gaan van detailhandelsruimte. Deze afweging wordt niet gemaakt in het kader van de Woonvisie. De gemeente acht dit een afweging die plaatsvindt wanneer nieuwe woningen worden toegevoegd aan het woningenbestand, en niet wanneer er een discussie is over het juist toekennen van een bestemming. De toegekende bestemming doet recht aan de situatie ter plaatse.
2. De economische crisis is voor de gemeente geen reden om haar ruimtelijk beleid te wijzigen. Bestemmingsplannen gelden 10 jaar en overstijgen daarmee waarschijnlijk de tijdsduur van de crisis. Overigens geldt de crisis ook voor de woonmarkt. In de directe omgeving staan veel woningen leeg. De markt biedt nog ruimte voor gespecialiseerde detailhandel en voor detailhandel gecombineerd met een (ondergeschikte) verblijfsfunctie, bijvoorbeeld in de vorm van lichte horeca. De gemeente heeft geen uitsterfbeleid voor wat betreft winkelpanden waardoor het niet voor de hand ligt af te zien van detailhandelsfuncties of andersoortige bestemmingen behorend bij een (historisch) centrumgebied.
3. Het gaat inderdaad om een kleine ruimte die niet voor iedere vorm van detailhandel geschikt is. Echter, een gespecialiseerde vorm van detailhandel met een kleine ruimtebehoefte is goed denkbaar in het betreffende pand. Bovendien kan de winkelruimte worden samengevoegd met een belendend pand waardoor een grotere winkelruimte ontstaat.
4. Dit argument heeft betrekking op de persoonlijke behoefte van reclamant maar biedt geen algemene garanties. Wel kan algemeen gesteld worden dat de verkoopkansen en daarmee de mate van het gebruik toenemen als er sprake is van een brede bestemming.
5. Wat betreft de parkeerbalans tussen wonen en winkelen klopt deze redenering omdat de parkeerbehoefte met name 's avonds en in het weekend tot uiting komt wanneer winkels gesloten zijn. Voor lichte horeca binnen Centrum-2 bestemmingen gaat de redenering niet op omdat dit soort ondernemingen ook 's avonds en in het weekend geopend kunnen zijn.

Bovenstaande redenen geven geen aanleiding tot het toestaan van een woonfunctie op de begane grond van Zandvoortepad 3. Echter, Voor het historische kerndeel van het dorp Overveen wil de gemeente graag een gemengde functie behouden en de mogelijkheid openhouden voor functies als detailhandel en diensten. De gemeente heeft een knip gemaakt in wat zij beschouwt als kernwinkelgebied (het gebied ten noorden van de spoorwegovergang) en het gebied ten zuiden ervan dat wordt gezien als aanloopgebied. De Zijlweg en het Zandvoortepad maken geen deel uit van de studie die heeft geleid tot het aanwijzen van het kernwinkelgebied en het aanloopgebied (Nota op de Commerciële Voorzieningen in de gemeente Bloemendaal). Tegelijk valt te constateren dat de aanwezige gebouwen in het gebied zeer goed geschikt zijn voor detailhandels- en aanverwante functies. Veel originele winkelpuien zijn immers nog aanwezig. Op grond van beleid (wel of geen aanloopgebied) kan echter een verschil worden gemaakt tussen het gebied tussen Zijlweg en Zandvoortepad en het gebied tussen Zijlweg en spoorwegovergang. Het valt daarom te billijken dat een woonfunctie op de begane grond wordt toegestaan voor percelen met een centrum-2 bestemming langs de Zijlweg en het Zandvoortepad.

Aanpassing bestemmingsplan:

De gemeente heeft het bestemmingsplan zo aangepast dat wonen op het betreffende perceel mogelijk wordt op de begane grond, binnen Centrum - 2. Hiervoor is op de verbeelding een aanduiding opgenomen.

Reclamant 101**2013007454****05 mrt 2013****betreft: Bloemendaalseweg 177 - 181**

Reclamant wenst vast te houden aan de voormalige regeling. Hij geeft aan dat de mogelijkheid voor het bouwen van bijgebouwen is verminderd met 91 m². Dit vindt hij onaanvaardbaar.

Reactie:

Het toekennen van bouw mogelijkheden heeft plaatsgevonden conform de Nota bijgebouwenregeling van de gemeente Bloemendaal. Vanuit deze regeling ligt het bouwvlak strak om de hoofdbebouwing heen. De gemeente ziet geen aanleiding om niet uit te gaan van deze bijgebouwenregeling, voor deze situatie. Op andere ruime percelen in de omgeving is de zelfde regeling toegepast.

Aanpassing bestemmingsplan:

Geen

Ambtelijke wijzigingen

Hierna volgt een opsomming van de ambtelijke wijzigingen. Dit betreffen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

Toelichting

- In paragraaf 1.2 is een overzicht opgenomen met vigerende bestemmingsplannen. Alle bestemmingsplannen die worden genoemd zijn inmiddels uit procedure en vastgesteld. Dit is aangepast in de tabellen.
- In hoofdstuk 5 zijn de ontwikkelingen binnen het plangebied opgenomen. Tennispark Wimbledon zal tevens in dit hoofdstuk worden opgenomen als premature ontwikkeling. Op het moment van vaststellen van dit bestemmingsplan is het plan nog niet gereed. De oude uitwerkingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Tennispark Wimbledon' is overgenomen in dit bestemmingsplan. Als binnen de looptijd van dit bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling zal plaatsvinden op het tennispark zal daarvoor een aparte planologische procedure worden opgestart waarin onder meer inspraakmogelijkheden voor omwonenden een plek krijgen.

Planregels

- In de Staat van Horeca-activiteiten staat snackbar tweemaal genoemd, namelijk bij categorie 1a en 1b. De snackbar zal verwijderd worden uit categorie 1a;
- De bestemming Wonen – Uit te werken wordt opgenomen ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling van het tennispark Wimbledon. De regels zijn gebaseerd op de oude uitwerkingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Tennispark Wimbledon';
- In de bestemming Wonen-1 en Wonen-2 (20.3.3/21.2.2 sub a) staat een afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van een overdekt zwembad. Aan deze regeling is toegevoegd dat het gaat om een overdekt zwembad aan de woning.

Verbeelding

- Aan de uitbreiding van de Julianaschool zijn hoogtematen verbonden;
- De aanduiding 'horeca van categorie 1' binnen de bestemming Centrum-1 (Chinese restaurant) is aangepast zodat deze horeca categorie alleen is toegestaan op de percelen Bloemendaalseweg 269-271/A;
- De bouwhoogte van Céaralaan 2 – 22 is aangepast van 9 meter naar 6 meter.
- Er ontbreekt een aantal hoogtematen op de verbeelding rond de Zijlweg:
 - nr 6
 - nr 8, a
 - nr 10
 - nr 12, a, b, c
 - nr 14, a
 - nr 18 (a-c)
 - nr 20a
 - nr 20
 - nr 22
- Sommige aanduidingen kloppen niet met de feitelijke situatie. Op de verbeelding staat aaneengesloten terwijl het in werkelijkheid om appartementen gaat. Ter plaatse van de volgende adressen is de aanduiding gestapeld opgenomen:
 - o Bloemendaalseweg 305 - 307
 - o Zijlweg 12 a-b, 14,a
 - o Zijlweg 2
 - o Zandvoortepad 12-20
- Ter hoogte van het Kennemer Lyceum is de grens tussen de bestemmingen Maatschappelijk en Groen aangepast aan de hand van het bestemmingsplan 'Oranjepark'. Een uitzondering hierop is de nieuwbouw bij het Lyceum, die binnen de bestemming 'Maatschappelijk' valt. Aan het voorterrein van het lyceum is bestemming T-1 toegekend om zo te voorkomen dat er eventueel

in de toekomst een fietsenstalling voor het monumentale hoofdgebouw kan worden gerealiseerd. Dit valt vanuit het oude bestemmingsplan te verdedigen omdat er hier vroeger geen gebouwen mogelijk waren.

- De bestemming Wonen – uit te werken is conform het geldende bestemmingsplan opgenomen ter hoogte van Tennispark Wimbledon.
- Op de bouwvlakken op Landgoed Lindenheuvel is de aanduiding 'vrijstaand (vrij)' opgenomen.
- Bloemendaalseweg 187 is een gesplitste villa waar nu appartementen in zitten. Daarom is hier de aanduiding 'gestapeld' (gs) opgenomen.
- Bloemendaalseweg 150/150a is een gesplitste villa. Hier is dus sprake van aaneengebouwde woningen. Daarom is hier de aanduiding twee aan een (tae) opgenomen.