

Uitwerkingsplan - toelichting

Overveen 2013, 1e uitwerking

projectnummer 121843

Opdrachtgever: Hallvard
Swammerdamstraat 49
1091 RR AMSTERDAM

Versienummer: **4.0 – Vastgesteld**

Datum: 13 maart 2014

Auteur: drs. I.M. Dias

Controle: drs. ing. E. Scheer

Paraaf: 

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	5
1.1 Projectgebied	5
1.2 Vigerend bestemmingsplan	5
1.3 Projectplan	8
2 Beleid	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
2.2 Provinciaal beleid	9
2.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	9
2.3 Gemeentelijk beleid	10
2.3.1 Structuurvisie Bloemendaal	10
3 Ruimtelijke aspecten	12
3.1 Verkeer	12
3.1.1 Ontsluiting	12
3.1.2 Verkeersaantrekkende werking	12
3.1.3 Toetsing verkeersintensiteiten	16
3.1.4 Buurtontsluiting	17
3.1.5 Conclusie	17
3.2 Parkeren	19
3.3 Stedenbouw	19
3.4 Architectuur	22
4 Milieuaspecten	24
4.1 Bedrijven en milieuzonering	24
4.2 Bodem	24
4.3 Externe veiligheid	25
4.4 Flora en fauna	26
4.5 Geluid	28
4.6 Luchtkwaliteit	29
4.7 Water	30
4.8 Besluit milieueffectrapportage	35
4.9 Archeologie	37
5 Juridische planbeschrijving	38
5.1 Inleiding	38
5.2 Wijze van bestemmen	38
5.2.1 Bestemmingsregels	38
6 Uitvoerbaarheid	40
6.1 Economische uitvoerbaarheid	40
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

Bijlagen

1 Onderzoeken
1.1 verkeersonderzoek
1.2 notitie verschillen verkeersonderzoek
1.3 verkennend bodemonderzoek
1.4 nader bodemonderzoek

- 1.5 flora- en faunaonderzoek
- 1.6 geluidsonderzoek
- 2 Stedenbouwkundig plan
- 3 Nota van zienswijzen

1 Inleiding

Hallvard is voornemens om het tennispark Wimbledon aan de Jan Willem Frisolaan 15a te Overveen te herontwikkelen tot woningbouwlocatie. De bestaande tennisbanen en clubhuis zullen worden verwijderd en een nieuwe woonwijk zal gerealiseerd worden. Het huidige bestemmingsplan geeft hiertoe de mogelijkheid door de uit te werken bestemming Wonen. Om het plan te kunnen realiseren dient gebruik te worden gemaakt van deze uitwerkingsbevoegdheid. Dit is juridisch verankerd door voorliggend uitwerkingsplan ex artikel 3.6 lid 1 sub b Wet ruimtelijke ordening.

1.1 Projectgebied

Park Wimbledon ligt aan de rand van Overveen met aan de zuidkant de spoorlijn Haarlem-Zandvoort en aan de noordkant de Oranje Nassaulaan. Het park wordt aan de west- en oostkant begrenst door de woningen aan de Ernst Casimirlaan.

figuur 1: ligging projectgebied

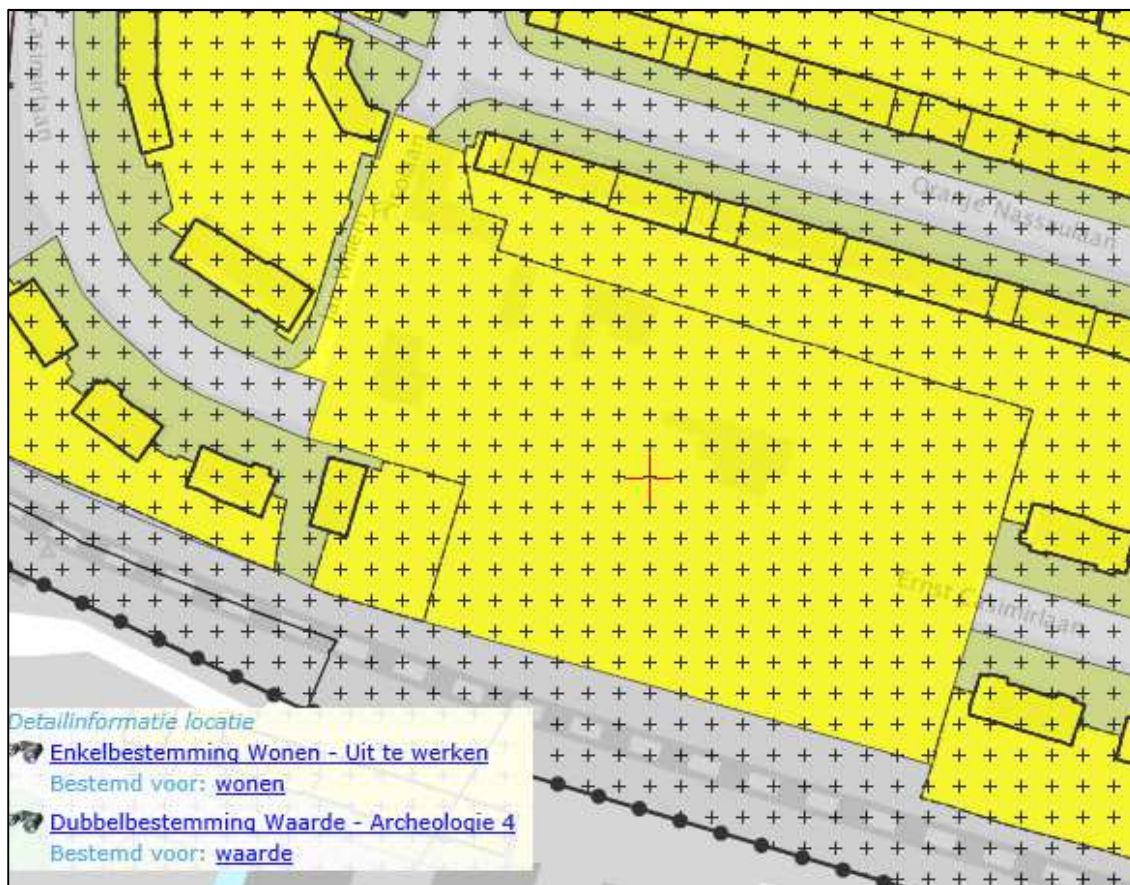


1.2 Vigerend bestemmingsplan

De gronden van het projectgebied liggen in het bestemmingsplan “Overveen 2013”, vastgesteld door de raad van de gemeente Bloemendaal op 27 juni 2013. Het plandeel voor Wimbledon is onherroepelijk geworden op 24 augustus 2013. De gronden hebbend de bestemming “Wonen – Uit te werken” en zijn bestemd voor woningen met bijbehorende bouwwerken. Dit bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan waarbij aangegeven is dat het plan verder door burgemeester en wethouders dient te worden uitgewerkt. Er is geen verdere de-

taillering aangebracht en dit plan dient aan de hand van een concreet bouwplan te worden uitgewerkt.

figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan "Wimbledon"



De gemeenteraad heeft voor de uitwerking wel een aantal randvoorwaarden in het bestemmingsplan opgenomen:

22.2 Uitwerkingsregels

Het bevoegd gezag werkt de in 22.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 40 woningen per hectare bedragen;
- er mogen geen woningen worden opgericht binnen een strook van 25 meter vanaf de spoorlijn;
- per woning geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
- minimaal vijf woningen dienen gebouwd te worden met een maximale goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 7 meter;
- minimaal tien woningen dienen aaneengesloten gebouwd te worden met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter;
- minimaal 35% van de overige woningen dienen gebouwd te worden met een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter;
- de overige woningen dienen gebouwd te worden met een maximale goothoogte van 6,5 meter en een bouwhoogte van 12 meter;
- de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 75° bedragen;
- het gebied dient aan 2 zijden middels een wijkontsluitingsweg, aansluitend op de Ernst Casimirlaan, te worden ontsloten;
- binnen het gebied dient één fiets- en voetgangersroute te worden gerealiseerd;
- het bepaalde in Artikel 20 en Artikel 15 is overeenkomstig van toepassing.

In dit bestemmingsplan is opgenomen dat de bebouwingsdichtheid van het plangebied niet minder dan 30 en niet meer dan 40 woningen per hectare mag bedragen. Aangezien het plangebied uit circa 1,03 hectare bestaat, komt dit maximaal op 41 woningen ($1,03 \times 40$). Het aantal woningen in het plan bedraagt 5 vrijstaande woningen (1 bestaand, 4 nieuw), 9 tweekap-pers, 10 rijwoningen en 6 appartementen, wat een totaal van 30 woningen oplevert. Het aantal van 30 woningen blijft onder het gestelde van 42 woningen en voldoet hiermee aan de uitwerkingsregels.

Verder is met de uitwerking van dit plan rekening gehouden met de overige randvoorwaarden.

Er wordt daarnaast een voorwaarde gesteld dat het gebied aan 2 zijden middels een wijkontsluitingsweg, aansluitend op de Ernst Casimirlaan, dient te worden ontsloten. In voorliggend plan wordt hieraan voldaan. Zowel aan de oost- als aan de westkant wordt een ontsluiting gecreëerd voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer, die aansluit op de Ernst Casimirlaan. Ook aan de gestelde parkeernorm uit de uitwerkingsregels wordt voldaan. zie hiervoor ook hoofdstuk 3.

Het voorliggende plan past derhalve binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan en kan derhalve ex artikel 3.6 lid 1 sub b Wet ruimtelijke ordening uitgewerkt worden.

1.3 Projectplan

De bestaande tennisbanen, clubhuis en overige opstallen worden verwijderd en een nieuw stuk woonwijk zal gerealiseerd worden. In totaal worden er 29 nieuwe woningen gerealiseerd in de volgende differentiatie:

- 4 vrijstaande woningen
- 9 twee-onder-één-kapwoningen
- 10 rijwoningen
- 6 appartementen

Daarnaast maakt de reeds bestaande vrijstaande woning (Jan Willem Frisolaan 9a) ook onderdeel uit van het plan.

De rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen worden parallel aan de reeds bestaande woningen van de Ernst Casimirlaan (oostkant) geprojecteerd. De vrijstaande woningen zullen aan de westkant van het projectgebied gelegen zijn. De woningen zijn bereikbaar via de Ernst Casimirlaan. De huidige blokkade aan de oostzijde (betonnen muur) zal afgebroken worden en het projectgebied kan bereikt worden via een 'lusverbinding'.

figuur 3: Impressie stedenbouwkundig plan (bron: Studio Scale / LukkienVanTill)



Aan de westzijde van het projectgebied wordt een tweede ontsluiting gemaakt op de Ernst Casimirlaan.

2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de dertien aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze dertien nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De structuurvisie is 21 juni 2010 vastgesteld en op 23 mei 2011 herzien. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie borduurt voort op en heeft de eerdere streekplannen vervangen. Met name de scheiding tussen landelijk en stedelijk gebied komt sterk naar voren in de visie. In het landelijk gebied is de provincie veel meer terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen dan in het stedelijke gebied, waar lokale overheden veel meer vrijheid hebben om hun eigen beleid te voeren.

Naast de structuurvisie heeft de provincie een verordening vastgesteld waarin regels zijn opgenomen die de provinciale belangen beschermen. Deze regels zijn een uitwerking van de structuurvisie.

figuur 4: uitsnede provinciale structuurvisie



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 ronde de knooppunten van openbaar vervoer.

Het gehele perceel bevindt zich binnen bestaand bebouwd gebied. Dat betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd voor de ontwikkeling van stedelijke functies. Voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de aanwijzing van bestaand bebouwd gebied.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Bloemendaal

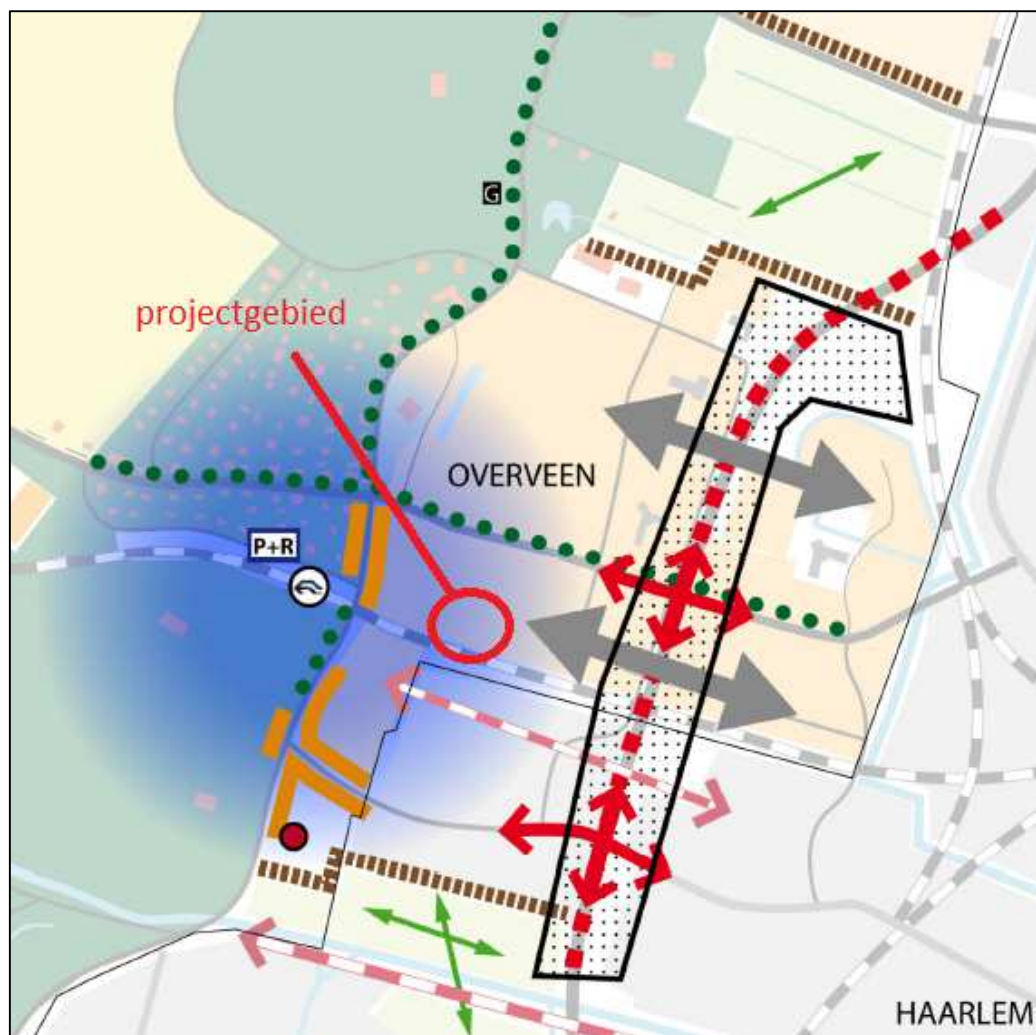
De gemeenteraad van Bloemendaal heeft op 27 januari 2011 de Structuurvisie Bloemendaal 'Kroon op de Regio' vastgesteld. De structuurvisie geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van Bloemendaal tot en met 2023. Het doel van de visie is het verder versterken van de ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal en het vooraf bieden van spelregels voor iedereen bij ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst.

Het projectgebied valt binnen zone 3: Dorpenzone: dorpen aan de westelijke stadsrand. De dorpenzone ligt tussen de landgoederenzone en het stedelijke gebied ten oosten van de gemeentegrens. Het stedelijke gebied bestaat uit Haarlem, Heemstede en de geplande Westflank in Haarlemmermeer. De Bloemendaalse dorpskernen zijn alle functioneel via een doorgaande wegenstructuur in oost-westrichting aan het stedelijke gebied verbonden en hebben zich in de loop der tijd in de richting van het stedelijke gebied ontwikkeld. De noordelijke dorpen sluiten aan bij de bebouwing van Heemstede en Haarlem waarbij het om een overgang gaat tussen stad en dorp.

De historische ontwikkeling vond plaats op de strandwallen die van noord naar zuid door de gemeente lopen. Dat geldt voor alle dorpen, inclusief Bennebroek, zij het dat Bennebroek op een oostelijker strandwal ligt. Er bestaat een groot contrast tussen de historische noord-zuidas op de strandwal en de ontsluitingen en ontwikkelingen op de oost-westas.

Het beleid is erop gericht om ruimtelijke ontwikkelingen op te vangen binnen de dorpenzone, zodat de landgoederenzone en kust- en duinzone groen en open kunnen blijven. Binnen de dorpenzone worden de krimpeffecten opgevangen en is een aantal zoekgebieden voor toekomstige woningbouw aangewezen. Waar mogelijk wordt bekeken of locaties binnen de zone geschikt zijn voor verdichting en herontwikkeling. Ook wordt binnen deze gebieden extra aandacht besteed aan de bereikbaarheid en economische vitaliteit van de dorpen in de vorm van winkelgebieden/horeca. Prioriteit is het behoud van de eigenheid en karakteristieken van de kernen waarbij de opvang van krimp de herkenbaarheid niet in gevaar brengt.

figuur 5: uitsnede structuurvisie Bloemendaal



Conclusie

Met voorliggend project wordt de bestaande woonkern van Overveen opgevuld met woningbouw op een plek langs het spoor. De bestaande kwaliteiten worden hiermee versterkt en de karakteristiek van de woonbebouwing wordt gerespecteerd en in stand gehouden.

3 Ruimtelijke aspecten

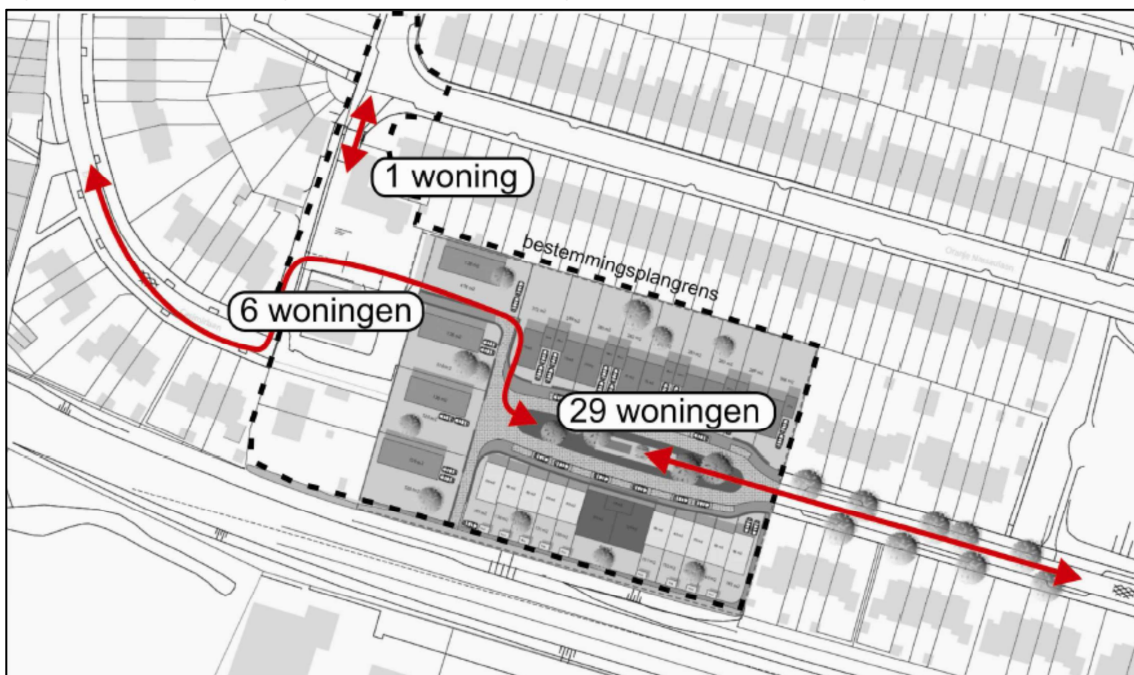
3.1 Verkeer

Door het verdwijnen van de tennisbanen en de realisatie van de nieuwe woningen ontstaan er nieuwe verkeersstromen in het gebied. Hallvard heeft Goudappel Coffeng gevraagd de verkeersaantrekkende werking van de tennisbanen en de nieuwe woningen te prognosticeren. Goudappel Coffeng heeft een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd (HLL001/Bqt, 4 februari 2014, zie bijlage 1.1). Dit onderzoek betreft een herziening van het onderzoek uit mei 2013. De verschillen zijn terug te vinden in een aparte notitie in bijlage 1.2. De resultaten uit de herziening zijn hieronder integraal overgenomen.

3.1.1 Ontsluiting

Op de bestemmingsplankaart is aangegeven, dat de woningen ontsloten worden op de bestaande infrastructuur (de Ernst Casimirlaan). Zowel aan de west- als oostzijde van het bestemmingsplangebied is een wijkontsluiting voorzien. Tevens is aan de westzijde van het bestemmingsplangebied een fiets- en voetgangersroute opgenomen tussen de Ernst Casimirlaan en Oranje Nassaulaan.

figuur 6: ontsluiting projectgebied en bestaande woningen (bron: Goudappel Coffeng)



3.1.2 Verkeersaantrekkende werking

Op basis van het programma is de verkeersaantrekkende werking bepaald. Goudappel gaat in haar rapportage ook nog in op de feitelijke bestaande situatie en de planologisch juridische situatie. De juridische situatie is gebaseerd op de huidige situatie en wat er in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is.

Huidige situatie (tennispark)

In de huidige situatie is de Ernst Casimirlaan (oostzijde) vanaf de Prins Hendriklaan een doodlopende woonstraat. Langs deze straat staan 24 geschakelde woningen. De verkeersproductie van deze woningen is berekend en weergegeven in tabel 1.1.

Tabel 1.1: Berekening verkeersproductie huidige situatie werkdag (woningen)

Functie	Aantal (woningen)	Verkeersproductie per woning (per etmaal)	Totale verkeersproductie (per etmaal)
Koop, tussen/hoek	24	8,3 ritten	200 ritten

Het verkeer van het tennispark (groot 0,64 hectare) wordt ontsloten via de Oranje Nassaulaan. De verkeersproductie van het tennispark is weergegeven in tabel 1.2. Aangezien het CROW geen kencijfers beschikbaar heeft voor een (openlucht) tennisbaan is aangesloten op het kencijfer van een sportveld.

Tabel 1.2: Berekening verkeersproductie huidige situatie werkdag (tennispark)

Functie	Tennisbaan (ha)	Verkeersproductie per ha	Totale verkeersproductie (per etmaal)
Koop, tussen/hoek	0,64	27 ritten	173 ritten

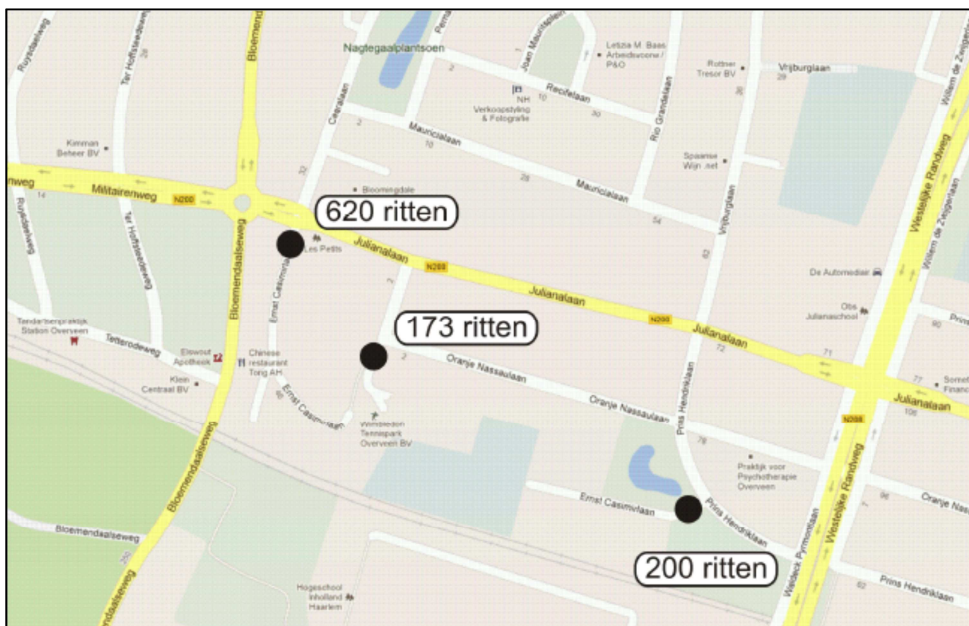
De overige bestaande woningen in het bestemmingsplangebied (6 appartementen) worden ontsloten via de Ernst Casimirlaan (westzijde). In tabel 1.3 is de verkeersproductie weergegeven voor de Ernst Casimirlaan nabij de kruising met de Julianalaan.

Tabel 1.3: Berekening verkeersproductie huidige situatie werkdag (woningen)

Functie	Aantal (woningen)	Verkeersproductie per woning (per etmaal)	Totale verkeersproductie (per etmaal)
Koop, etage/midden	6	6,7 ritten	41 ritten
Koop, etage/midden	20	6,7 ritten	134 ritten
Koop, tussen/hoek	24	8,3 ritten	283 ritten
Koop, tussen/hoek	3	8,3 ritten	25 ritten
Heliomare	1	30 ritten	30 ritten
Achterdeuren Bloemendaalseweg	13	10 ritten	130 ritten
Garages Bloemendaalseweg	6	10 ritten	60 ritten
			620 ritten

In figuur 7 is de verkeersproductie en –attractie van de huidige situatie weergegeven op de kaart.

figuur 7: Verkeersproductie en – attractie van de huidige situatie, werkdag (ondergrond: Google)



Huidige situatie (woningbouw conform bestemmingsplan)

De juridische situatie is gebaseerd op de huidige situatie en wat er in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. In dit bestemmingsplan is opgenomen dat de bebouwingsdichtheid van het plangebied niet minder dan 30 en niet meer dan 40 woningen per hectare mag bedragen. Aangezien het plangebied uit circa 1,2 hectare bestaat, komt dit maximaal op 48 woningen (1,2 x 40).

De samenstelling conform vigerend bestemmingsplan is als volgt:

- 5 woningen met een kap (vrijstaande woning).
- 10 aaneengesloten woningen (tussen-/hoekwoningen).
- 35% x (48 woningen – 5 woningen – 10 woningen) = 12 twee-onder-één-kap woningen.
- 21 appartementen (etage/midden).

In tabel 1.4 is de berekening van de totale verkeersproductie van het plangebied volgens het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

Tabel 1.4: Berekening verkeersproductie huidige/juridische situatie (werkdag)

Functie	Aantal (woningen)	Verkeersproductie per woning (per etmaal)	Totale verkeersproductie (per etmaal)
Koop, vrijstaand	5	9,5 ritten	48 ritten
Koop, tussen/hoek	10	8,3 ritten	83 ritten
Koop, 2 onder 1 kap	12	9,1 ritten	110 ritten
Koop, etage/midden	21	6,7 ritten	141 ritten
Totaal			382 ritten

Aangenomen wordt dat de verkeersproductie in de huidige/juridische situatie zich als volgt verdeelt:

- 1 vrijstaande woning op de Oranje Nassaulaan (conform huidige situatie). De bijbehorende verkeersproductie is 10 ritten per werkdagemaal.
- Overige woningen: 40% via westzijde en 60% via oostzijde van de Ernst Casimirlaan.

In figuur 8 is de verkeersproductie en –attractie van de huidige/juridische situatie weergegeven op de kaart.

Voor de totale verkeersintensiteit in de Ernst Casimirlaan (oostzijde) moet de verkeerproductie uit de huidige situatie, berekend in tabel 1.1, meegenomen worden. Dit komt samen op een verkeersintensiteit van 429 motorvoertuigen per etmaal (werkdag).

figuur 8: Verkeersproductie en –attractie van de huidige/juridische situatie, werkdag (ondergrond: Google)



Plansituatie

In het ontwerp van het plangebied worden in totaal 29 woningen gerealiseerd. Het gaat hierbij om vier type woningen die alleen ook een verschillende verkeersproductie met zich meebrengen. In tabel 1.5 zijn de type woningen benoemd en hoeveel van deze woningen worden gerealiseerd. In de tabel is ook de verkeersproductie per type woning en voor het totale plangebied gegeven.

Tabel 1.5: Berekening verkeersproductie plansituatie (werkdag)

Functie	Aantal (woningen)	Verkeersproductie per woning (per etmaal)	Totale verkeersproductie (per etmaal)
Koop, vrijstaand	4	9,5 ritten	38 ritten
Koop, tussen/hoek	10	8,3 ritten	83 ritten
Koop, etage/midden	6	6,7 ritten	41 ritten
Koop, twee-onder-een-kap	9	9,1 ritten	82 ritten
Totaal			244 ritten

De verkeersproductie van de overige bestaande woningen in het bestemmingsplangebied (6 appartementen) zijn weergegeven in tabel 1.6. Deze worden ontsloten via de Ernst Casimir-laan (westzijde).

Tabel 1.6: Berekening verkeersproductie huidige/juridische situatie werkdag (woningen)

Functie	Aantal (woningen)	Verkeersproductie per woning (per etmaal)	Totale verkeersproductie (per etmaal)
Koop, etage/midden	6	6,7 ritten	41 ritten

Een woning zal ontsloten worden op de Oranje Nassaulaan. De bijbehorende verkeersproductie is 10 ritten per etmaal (werkdag).

Ook voor de plansituatie moet de verkeersproductie van de huidige situatie bij de waarde uit tabel 1.3 opgeteld worden, om de verkeersintensiteit in de Ernst Casimir-laan (westzijde) te bepalen. Dit komt neer op een verkeersintensiteit van 718 motorvoertuigen per etmaal.

In figuur 9 is de verkeersproductie en –attractie van de plansituatie weergegeven op de kaart.

Voor de totale verkeersintensiteit in de Ernst Casimir-laan (oostzijde) moet de verkeerproductie uit de huidige situatie, berekend in tabel 1.1, meegenomen worden. Dit komt samen op een verkeersintensiteit van 346 motorvoertuigen per etmaal.

figuur 9: Verkeersproductie en –attractie van de planvariant, werkdag (ondergrond: Google)



3.1.3 Toetsing verkeersintensiteiten

Voor het toetsen van de verkeersintensiteiten op de Ernst Casimir-laan (nabij de kruising met de Prins Hendriklaan) is uitgegaan van maximaal verkeersaanbod per uur voor een woonstraat¹. Dit komt neer op 100 motorvoertuigen per uur.

1 _____

¹ Bron: ASVV 2012

Binnen de CROW classificatie is de woonstraat de laagste wegcategorie. Daarmee is er sprake van een worst case situatie als het gaat om het maximaal verkeersaanbod.

In tabel 1.7 is een opsomming gegeven van de verkeersintensiteiten in de Ernst Casimirlaan (oostzijde) per situatie. Daarin is naast de etmaalwaarde ook de intensiteit voor het drukste uur weergegeven, hiervoor is uitgegaan van de vuistregel van 10% van de etmaalintensiteit.

Tabel 1.7: Intensiteiten in de Ernst Casimirlaan voor de verschillende situaties

Situatie	Intensiteit Ernst Casimirlaan, oostzijde (etmaal)	Intensiteit Ernst Casimirlaan, oostzijde (drukste uur)
Huidig	200 motorvoertuigen	20 motorvoertuigen
Juridisch	429 motorvoertuigen	43 motorvoertuigen
Plan	346 motorvoertuigen	35 motorvoertuigen

Uit tabel 1.7 blijkt dat de intensiteiten op de Ernst Casimirlaan (oostzijde) in het drukste uur ruim onder de norm van 100 motorvoertuigen ligt. Daarmee voldoet de Ernst Casimirlaan (oostzijde) in de plansituatie aan de CROW richtlijnen voor een woonstraat/erftoegangsweg (30 km/u zone).

In tabel 1.8 is een opsomming gegeven van de verkeersintensiteiten in de Ernst Casimirlaan (westzijde) per situatie. Daarin is naast de etmaalwaarde ook de intensiteit voor het drukste uur weergegeven.

Tabel 1.8: Intensiteiten in de Ernst Casimirlaan (westzijde) voor de verschillende situaties

Situatie	Intensiteit Ernst Casimirlaan, westzijde (etmaal)	Intensiteit Ernst Casimirlaan, westzijde (drukste uur)
Huidig	620 motorvoertuigen	62 motorvoertuigen
Juridisch	773 motorvoertuigen	78 motorvoertuigen
Plan	718 motorvoertuigen	72 motorvoertuigen

Uit tabel 1.8 blijkt dat de intensiteiten op de Ernst Casimirlaan (westzijde) in het drukste uur ruim onder de norm van 100 motorvoertuigen ligt. Daarmee voldoet de Ernst Casimirlaan (westzijde) in de plansituatie aan de CROW richtlijnen voor een woonstraat/erftoegangsweg (30 km/u zone).

3.1.4 Buurtontsluiting

Uit het vorige hoofdstuk is gebleken dat de voorgestelde verkeersontsluiting uit de planvariant en bijbehorende verkeersdruk voldoen aan de CROW richtlijnen. De 29 nieuwe woningen kunnen daarmee op een verkeersveilige wijze ontsloten worden via de Ernst Casimirlaan. Wel zullen beide buurtontsluitingswegen voldoende breed moeten zijn voor hulpverleningsvoertuigen. De Ernst Casimirlaan west en oostzijde is voldoende breed om hierin te voorzien. Het gedeelte tussen de Jan Willem Frisolaan en de Ernst Casimirlaan aan de westzijde wordt ingericht met een fietsstraatprofiel, waarbij het de bedoeling is dat de auto's achter de fietsen blijven rijden, wat in de huidige situatie ook al het geval is. Ook hier wordt rekening gehouden met de boogstralen die nodig zijn voor een grote brandweerauto om zo te voldoen aan een goede bereikbaarheid van de hulpdiensten.

3.1.5 Conclusie

De nieuwe buurt wordt via de oost- en westzijde van de Ernst Casimirlaan ontsloten. Daarmee is er sprake van een verkeersveilige ontsluiting voor hulpdiensten. Alle wegen zijn voldoende breed voor een hulpverleningsvoertuig.

In de notitie van Goudappel Coffeng zijn de verkeerseffecten van de plansituatie getoetst aan de richtlijnen van het CROW. Uit de berekening van de verkeersgeneratie blijkt, dat de intensiteit op de Ernst Casimirlaan (oostzijde) in het drukste uur 35 motorvoertuigen bedraagt. Aan de westzijde van de Ernst Casimirlaan is de verkeersdruk in het drukste uur 72 motorvoertuigen per etmaal. Daarmee voldoen de verwachte intensiteiten aan de norm van 100 motorvoertuigen per uur in een woonstraat. In de prognose is rekening gehouden met de hoogste kencijfers van het CROW, zodat rekening gehouden is met het hogere autobezit in de gemeente Bloemendaal ten opzichte van de Nederlandse situatie.

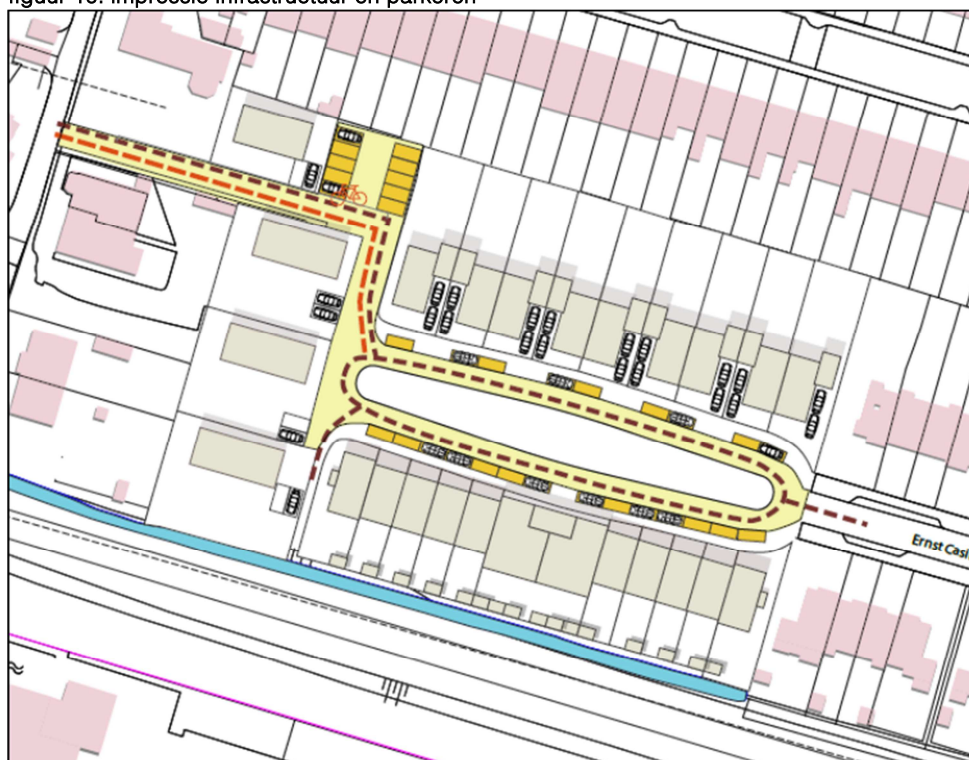
Ook in de variant met eenrichtingsverkeer tussen het plangebied en de Ernst Casimirlaan West is er sprake van een acceptabele verkeerssituatie. Zelfs bij varianten met een eenzijdige verkeersontsluiting (100% via de Ernst Casimirlaan West of 100% via de Ernst Casimirlaan Oost) is er sprake van een acceptabele verkeerssituatie voor een woonstraat. Alle onderzochte ontsluitingsvarianten van Mobycon zijn mogelijk (rapport: Verkeersonderzoek park Wimbledon Overveen, kenmerk: 4919-R-C02).

Voorgesteld wordt om een fietsstraatprofiel te realiseren op het westelijke deel van de Ernst Casimirlaan (tussen Ernst Casimirlaan west en het plangebied). Tevens wordt voorgesteld een 'om- en omregeling' in te stellen voor het gemotoriseerde verkeer, dan wel om eenrichtingsverkeer in te voeren. Het voordeel van een fietsstraatprofiel is dat weggebruiker centraal op de rijbaan rijden, wat de verkeersveiligheid ten goede komt.

3.2 Parkeren

Het parkeren wordt tweeledig opgelost. Voor de vrijstaande kavels en de twee-onder-één-koopwoningen zal er parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd worden. Daarnaast worden er parkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg gerealiseerd ten behoeve van de rijwoningen en de appartementen. Voor het bepalen van de parkeernorm wordt aangesloten bij de uitgangspunten en voorwaarden voor de uitwerking zoals deze in de uitwerkingsregels is opgenomen. Dit betekent dat er per woning 1,5 parkeerplaats moet worden aangelegd. Voor de te realiseren 29 woningen zijn in totaal dus 43,5 parkeerplaatsen nodig. In het plan worden in totaal 59 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 33 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De overige parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

figuur 10: impressie infrastructuur en parkeren



tabel 2: parkeernorm en te realiseren parkeerplaatsen

Woningen	Norm uitwerkingsregels	Benodigde parkeerplaatsen	Te realiseren
29	1,5 per woning	43,5	59

In totaal worden er 15 extra parkeerplaatsen gerealiseerd ten opzichte van de uitgangspunten. Hiermee wordt ruim voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd voor de te nieuw te ontwikkelen woningen.

3.3 Stedenbouw

Park Wimbledon

Op de plaats waar in het verleden blekerijen, hofsteden en uiteindelijk een tennisvereniging waren gevestigd, komt nu Park Wimbledon. De locatie is gelegen midden in Overveen, aan de noordzijde van het spoor en wordt omsloten door een woonwijk uit de jaren '30. Deze wijk is zeer gewild en kenmerkt zich door een hoogwaardige groene woonomgeving en fraai gedetailleerde woningen op korte afstand van de winkels en het NS-station. Park Wimbledon zal een bijzondere toevoeging worden aan deze wijk. De nieuwe woningen zullen zich als vanzelf-

sprekend in de wijk voegen, aansluitend op de bestaande structuren en het karakter van de omgeving. Met een eigen signatuur, maar alsof het er altijd al is geweest.

Stedenbouwkundig voorkeursmodel

Voor Park Wimbledon is een stedenbouwkundig verkavelingsplan opgesteld, dat volledig voldoet aan de eisen van het vigerende bestemmingsplan. Het plan is symmetrisch van opzet met een centrale as, gevormd door de doorgetrokken Ernst Casimirlaan. Deze vormt de ontsluiting, van de nieuwe buurt.

De entree van de buurt wordt gevormd door de stalen toegangspoort van het voormalige tennispark Wimbledon. Een sfeervol element dat refereert aan het sportieve verleden van de locatie. Aan de westzijde van Park Wimbledon wordt de centrale as doorgezet als langzaam verkeersverbinding richting het centrum.

Op die manier wordt door de nieuwe ontwikkeling een directe aansluiting gemaakt van de achterliggende wijken op het winkelgebied en het station. De bebouwing binnen Park Wimbledon is zorgvuldig geplaatst. Vanaf de Ernst Casimirlaan openbaart de buurt zich door een centraal ellipsvormig plantsoen, geïnspireerd op de gebogen groene parken die in Overveen en omgeving aanwezig zijn. Dit plantsoen wordt aan de lange zijden omsloten door laagbouw woningen. Aan de noordzijde zijn dit woningen van het type tweekapper, aan de zuidzijde de twee rijen van 5 woningen met in een midden een kleinschalig appartementengebouw.

Aan de meest westelijke zijde wordt het plan beëindigd door een viertal vrijstaande woningen. Een van de woningen is daarbij met de voorgevel nadrukkelijk centraal in de as van Park Wimbledon geplaatst.

Ruime tuinen

De kavels van de geschakelde woningen zijn noord-zuid georiënteerd. In gelijke richting als omliggende straten zoals de Oranje Nassaulaan en de Julianalaan. De 9 woningen grenzend aan de Oranje Nassaulaan hebben diepe noordtuinen, direct grenzend aan de percelen van de bestaande woningen. De rijwoningen aan de spoorzijde hebben ruime achtertuinen op het zuiden. De rijwoningen hebben per rij een gezamenlijke kap. De bestaande bomenrij en de sloot langs het spoor blijven gehandhaafd. De achtertuinen van deze woningen zullen middels een achterpad worden ontsloten.

Verkeersoplossing en parkeren

Park Wimbledon zal het karakter krijgen van een auto-te-gast-gebied (30 km-gebied). Het parkeren wordt, overeenkomstig het parkeren in de directe omgeving, volledig op maaiveld gerealiseerd. In de openbare ruimte worden parkeerplaatsen gerealiseerd voor de bewoners en de bezoekers. Daarnaast geldt dat voor de tweekappers en de vrijstaande woningen er per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Op de kavels van de zuidelijke hoekwoningen komen twee parkeerplaatsen per kavel op eigen terrein.

Een "Overveens" plantsoen

Voor de uitwerking van de openbare ruimte wordt voortgeborduurd op de kenmerken en kwaliteiten van de omgeving, maar worden er ook onderscheidende elementen toegevoegd die de eigenheid van Park Wimbledon benadrukken. Hierbij vormen de bebouwing en buitenruimte een samenhangend geheel dat een hoge kwaliteit uitstraalt, zowel in beeld als gebruik. De vorm en uitstraling van het centrale ellipsvormige plantsoen zijn geïnspireerd op plantsoenen in de buurt. Op het gras en tussen de bomen komen zitvoorzieningen en eventueel een speelplaats. De bestaande bomenlaan van de Ernst Casimirlaan gaat over in de nieuwe, meer groepsgewijze en solitaire boomstructuur van het plantsoen. De systematiek van het langspar-

keren, de trottoirs en de voortuinen geeft Park Wimbledon een dorps karakter en versterkt de relatie met het profiel van de Ernst Casimirlaan.

figuur 11: stedenbouwkundig voorkeursmodel (bron: Scale / Bouwstudio LukkienVanTill, september 2013)



Voortuinen en hagen als bindend element

Alle woningen worden voorzien van een voortuin aan straatzijde en een erfafscheiding tussen de voortuinen en het trottoir. Deze erfafscheiding maakt deel uit van het totale ontwerp. De uniforme lage en groene hagen zorgen voor een rustig straatbeeld en verbinden de bebouwing en de openbare ruimte tot een harmonieus geheel.

Woningen zijn familie van elkaar

In de architectonische uitwerking van de woningen zal tot uitdrukking komen dat deze op basis van vorm, materialisering en kleurstelling familie van elkaar zijn. Hierdoor ontstaat een samenhangend geheel van woningen rondom een plantsoen. Door toepassing van verschillende hoogtes en dakrichtingen wordt de buurt divers, maar de herkenbare architectuur maakt het tot een aansprekend geheel.

Het volledige stedenbouwkundige plan, inclusief het beeldkwaliteitsplan is als bijlage opgenomen. Hier zijn tevens vier alternatieven uitgewerkt voor de tweekappers. In de regels van dit uitwerkingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om afwijkingen in de typologie van de woningen mogelijk te maken op het moment dat er gewijzigde marktomstandigheden zijn. Het hierboven besproken model is echter de voorkeursvariant die met directe bouwtitel mogelijk wordt gemaakt.

Beeldkwaliteitsplan

Om bovenstaande uitgangspunten in de openbare ruimte te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan wordt verder ingezoomd op de te gebruiken materialen die bijdragen aan de gewenste uitstraling en beeld van de openbare ruimte.

figuur 12: uitsnede impressie beeldkwaliteitsplan (bron: Botaniq, september 2013)



3.4 Architectuur

Ontwerp concept

Zowel in het stedenbouwkundige plan, als in het ontwerp concept van de woningen zelf, is goed gekeken naar de bestaande omgeving. Herkenbare architectonische kenmerken zijn uit de omgeving overgenomen en hebben een moderne abstracte versie gekregen. Zoals erkers, dakranden, gevel ornamenten en het gebruik van metselwerk in combinatie met witte houten geveldelen of gevelstuk werk. De verschillende hoogtes, dakrichtingen en woningtypologieën maken de wijk divers, maar de herkenbare architectuur zorgt dat er toch een geheel ontstaat.

Steekwoorden: abstract Overveens, nieuw maar toch oud, hagen, voortuinen, metselwerk en wit

figuur 13: impressie woningen (bron: Bouwstudio Lukkien Van Till, september 2013)



Woning typologieën

Het plan bestaat uit 4 verschillende types woningen:

Type 1

Aan de noordzijde bevinden zich 2 onder 1 kappers, met een verlaagd tussendeel die als extra woonkamer of slaapkamer kan dienen. Zo houden de woningen een langere levensduur bestendigheid. Ook hier is gekozen voor een voortuin met een lage haag om zo de wijk groen en herkenbaar te houden. De kapvormen van deze woningen zijn abstracte versies van bestaande woningen in de omgeving en zijn goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Ook hier dient de erker op de begane grond als “buiten-binnen” schakel met de voortuin, zodat er veel gezelligheid ontstaat door burens die nog even van het zonnetje aan het nagenieten zijn in hun voortuinen.

Type 2

Aan de westzijde is er ruimte voor 4 vrijstaande villa's. Zij hebben een ruime tuin en parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze woningen bestaan uit een laag en een kap en zullen qua vormgeving abstract bij de omgeving passen.

figuur 14: impressie tweekappers (bron: Bouwstudio Lukkien Van Till, september 2013)



Type 3

Aan de zuidzijde bevinden zich 10 eengezinswoningen die geschakeld zijn tot twee blokken van 5 woningen met de appartementen in het midden. De woningen blijven per stuk herkenbaar door het gebruik van strakke dakkapellen en een verbijzonderde entree naast een abstracte erker. Zij hebben allen een voortuin omlijst door lage hagen en een ruime achtertuin op het zuiden. De koppen van de rijtjes worden verbijzonderd met een gedraaide kaprichting.

Type 4

Tussen de eengezinswoningen in is er plaats voor 8 appartementen, die per 2 geschakeld op een verdieping zijn. De bovenste appartementen bevinden zich in de kap. De vormgeving van deze appartementen past zich volledig aan, aan de woningen waar zij tussen staan. Samen vormen zij een mooie dichte straatwand om het groengebied in het midden. Als entree maken we een gedraaide kaprichting, zodat het meteen duidelijk is waar de entree zich bevindt.

4 Milieuaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering (het zogenoemde groene boekje) van de VNG. Hierin zijn de bedrijfsmatige activiteiten ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een zogenaamde richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning.

Relatie met plangebied

Het projectgebied wordt aan de noord, oost en westkant volledig omsloten door woningen. Aan de zuidkant bevindt zich de spoorlijn met daarachter hogeschool InHolland. Deze laatste functie wordt omschreven in de VNG lijst onder SBI-2008 code 8532. De grootste richtafstand is hier 30 meter door toedoen van het hinderaspect geluid. De nieuw te bouwen woningen staan op ruim 50 meter afstand van de school, waar bovendien de spoorlijn tussen ligt. De aanwezigheid van de school vormt in het kader van bedrijven en milieuzonering derhalve niet een belemmering voor de realisatie van de woningen.

4.2 Bodem

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

In opdracht van Wimbledon Tennispark Overveen BV is door Ingenieursbureau AsmA. Een verkennend en nader onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd ter plaatse van de J. W. Frisolaan 15a te Overveen. Uit het verkennend bodemonderzoek van 19 maart 2012 bleek dat er verontreinigingen met enkele zware metalen zijn aangetroffen. Om de mate van de verontreiniging te kunnen bepalen en beoordelen is nader bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit nader onderzoek zijn de volgende onderzoeksresultaten te melden.

Op de locatie is in de grond een verontreiniging met zink aanwezig. De maximale diepte van de grondverontreiniging met zink bedraagt ongeveer 0,5 m-mv. in een pakket van ongeveer 18m3 grond wordt de interventiewaarde voor zink overschreden.

De kern van de verontreiniging bevindt zich op het perceel aan de J.W. Frisolaan 15a en is vermoedelijk het gevolg van het storten van puin houdende grond in het verleden. Op de locatie is geen geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. De verontreiniging beperkt zich tot de perceelgrenzen van de J.W.Frisolaan 15a. De verontreinigingssituatie is middels het nader onderzoek en de gegevens uit voorgaande onderzoeken voldoende in kaart gebracht.

4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

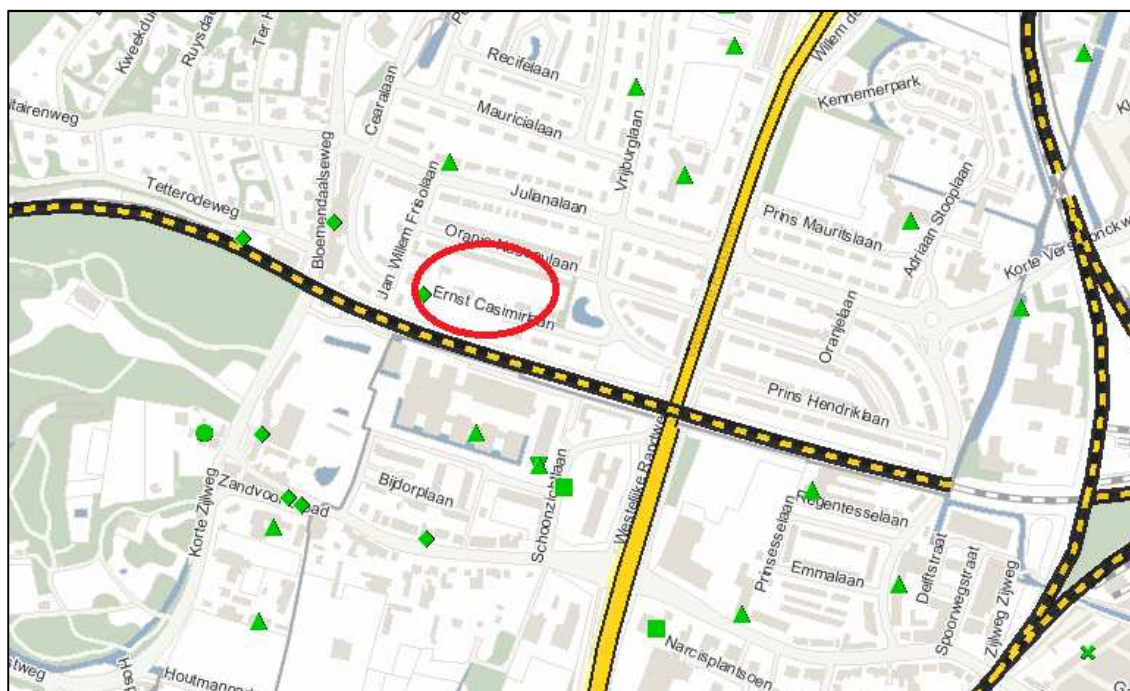
Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoen voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloeds-gebied van een inrichting en een ongevoen voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloeds-gebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een professionele risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de professionele risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risico veroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

figuur 15: Uitsnede risicokaart (professionele risicokaart, geraadpleegd 8 februari 2013)



Relatie met plangebied

Op bovenstaande uitsnede van de professionele risicokaart is af te lezen dat het projectgebied (rode ovaal) niet binnen een risicocontour ligt van een Bevi-inrichting. Over de spoorlijn Haarlem – Zandvoort vindt geen transport gevaarlijke stoffen plaats. Het project zelf is geen risicovolle activiteit. Geconcludeerd kan worden dat het milieuaspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling tot woningbouw.

4.4 Flora en fauna

In opdracht van Hallvard heeft Mees Ruimte & Milieu in februari 2013 een oriënterend ecologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie van een voorgenomen woningbouwplan ter plaatse van het tennispark Wimbledon aan de Jan Willem Frisolaan 15A te Overveen. In het kader van de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbwet) is het noodzakelijk dat wordt onderzocht of sprake is van negatieve effecten op de beschermde natuurwaarden.

Aanleiding

De opdrachtgever is voornemens om in het projectgebied 29 woningen met bijbehorende schuren/garageboxen en tuin te bouwen. Tevens wordt een straat aangelegd om de woningen bereikbaar te maken.

Het voorgenomen initiatief kan leiden tot effecten op de aanwezige ecologische waarden ter plaatse van het projectgebied.

Doel

Bij ruimtelijke ingrepen moet volgens de Flora- en faunawet rekening worden gehouden met beschermde planten- en diersoorten. De initiatiefnemer heeft een onderzoeksplicht en dient derhalve te beschikken over actuele flora- en faunagegevens. Voorliggende onderzoeksrapport

tage heeft als doel de actuele flora- en faunagegevens van het betreffende projectgebied inzichtelijk te maken, door:

- het vaststellen of beschermde planten- en diersoorten voorkomen;
- het vaststellen van effecten van het voorgenomen initiatief op eventueel aanwezige beschermde soorten en hun leefgebieden;
- het vaststellen of voor de ruimtelijke ingreep een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig is;
- het inschatten van effecten van het voorgenomen initiatief op beschermde natuurgebieden.

Conclusie

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, een Staatsnatuurmonument, Beschermd natuurmonument of Ecologische Hoofdstructuur. Negatieve effecten op deze beschermde gebieden zijn niet te verwachten.

Soortbescherming

Algemeen

De werkzaamheden van het initiatief kunnen leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. Voor werkzaamheden in het kader van 'ruimtelijk ontwikkeling' is geen ontheffing nodig voor de soorten uit tabel 1, waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt.

De voorgenomen werkzaamheden in het projectgebied zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling en voor de algemeen voorkomende soorten is geen ontheffing nodig.

Wel blijft voor deze soorten de zorgplicht uit de Flora- en faunawet gelden. Dit betekent dat bij de werkzaamheden, indien mogelijk, zorg wordt gedragen voor een zo min mogelijke verstoring of aantasting van deze soorten.

Algemeen

De werkzaamheden van het initiatief kunnen leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. Voor werkzaamheden in het kader van 'ruimtelijk ontwikkeling' is geen ontheffing nodig voor de soorten uit tabel 1, waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt.

De voorgenomen werkzaamheden in het projectgebied zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling en voor de algemeen voorkomende soorten is geen ontheffing nodig.

Wel blijft voor deze soorten de zorgplicht uit de Flora- en faunawet gelden. Dit betekent dat bij de werkzaamheden, indien mogelijk, zorg wordt gedragen voor een zo min mogelijke verstoring of aantasting van deze soorten.

Vogels

Voor het verstoren van broedende vogels en hun nesten wordt in de regel geen ontheffing verleend omdat er een alternatief voorhanden is, waardoor deze vorm van verstoring wordt vermeden, namelijk het starten van verstorende werkzaamheden buiten de broedperiode. De broedperiode van de meeste soorten ligt tussen 15 maart en 15 juli. Moerasvogels en andere watervogels broeden meestal tussen 1 april en 15 augustus.

Indien de werkzaamheden in het broedseizoen zijn gepland die verstorend kunnen zijn voor de broedvogels, zijn aanvullende voorzorgsmaatregelen nodig.

Vleermuizen

Het spoor vormt samen met er langs gelegen gebouwen, bomen en watergangen een geschikte foerageerroute voor vleermuizen. De voorgenomen ontwikkeling worden hierop geen significante negatieve effecten verwacht. Door tijdens de bouwwerkzaamheden eventuele verlichting van de spoorzijde af te richten, worden nadelige effecten ten aanzien foeragerende vleermuizen beperkt tot een minimum. Het projectgebied zelf is niet geschikt als foerageergebied en er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Een ontheffing voor vleermuizen in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

4.5 Geluid

Algemeen

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waarvoor bouwplannen en bestemmingsplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is vooral het aspect wegverkeer van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving daarvan geen geluidscontouren van spoorwegen en/of van gezoneerde industrieterreinen.

Op grond van de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone aan weerszijden, tenzij:

- De weg is gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied.
- De maximumsnelheid van de weg 30 km/uur bedraagt.

De breedte van de zone is afhankelijk van de inrichting van die weg (artikel 74 Wgh). Indien een geluidgevoelige bestemming wordt gerealiseerd binnen de zone, dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

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 geluidgevoelige bestemming onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting. Het plangebied bevat wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur. 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 gezoneerd industrieterrein. Tevens ligt het niet binnen een beperkingsgebied van een luchthaven.

Bk Geluid & Trillingen heeft in februari 2013 onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen. Het onderzoek is in de bijlage opgenomen. Wegverkeer is geen probleem. De geluidbelasting door toedoen van wegverkeerslawaaï voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zijn derhalve geen aanvullende procedures nodig voor wegverkeer.

Railverkeer is ook berekend. De geluidbelasting bedraagt 63 dB. Dit is meer dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB maar minder dan de maximaal toelaatbare waarde van 68 dB. Hiervoor moet een hogere waarde worden vastgesteld door de gemeente. Daarnaast is onderzoek naar de geluidwerendheid van de gevels noodzakelijk.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden die is beschreven in de Wet luchtkwaliteit. Een belangrijk verschil met het oude besluit Luchtkwaliteit 2005 is een flexibele koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de regelgeving. Sinds het vaststellen van het zogenoemde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) begin 2009 is de NIBM-regeling versoepeld van maximaal 1% naar maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarden van fijn stof en NO₂. Dit betekent dat een project drie keer zo veel fijn stof of NO₂ mag voortbrengen om nog binnen de NIBM-grens te blijven.

Relatie met het plan

Er worden minder dan 1500 woningen gerealiseerd. Hierdoor draagt het plan "niet in betekende mate" bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Voor de volledigheid is met behulp van de NIBM-tool van Infomil gekeken of het project bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten hiervan zijn in onderstaande tabel opgenomen.

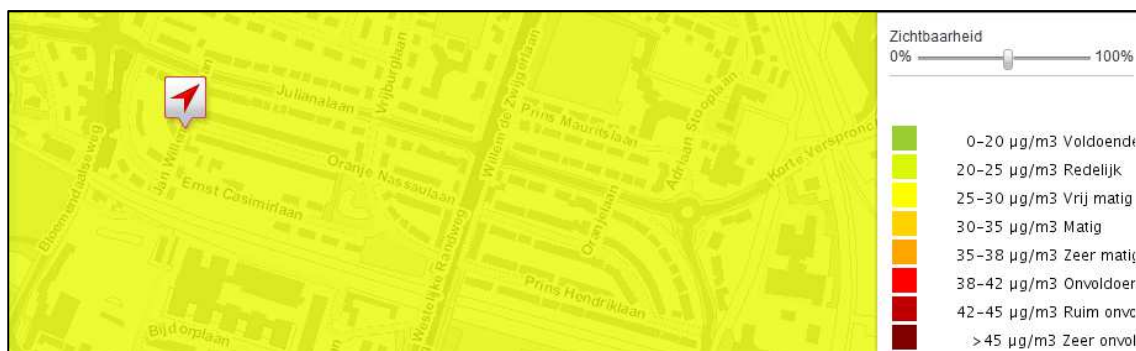
figuur 16: nibm-tool (bron: Infomil, geraadpleegd 26 februari 2013)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		244
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,34
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitgangspunt voor de bovenstaande tool is de verkeersaantrekkende werking zoals door Goudappel Coffeng is bepaald (zie paragraaf 3.1.3). Geconcludeerd wordt dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient ook afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om woningen op deze locatie te realiseren. Voor fijn stof is de grenswaarde voor toetsing 32 µg/m³. Op voorliggende locatie is op de Atlas leefomgeving te lezen dat de waarden ter plaatse tussen de 20 en 25 µg/m³ zijn. De huidige achtergrondwaarde is lager dan de grenswaarde waardoor in het kader van de luchtkwaliteit geconcludeerd kan worden dat er voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat.

figuur 17: uitsnede Atlas leefomgeving, d.d. 8 februari 2013



4.7 Water

Aanleiding

Op de locatie Jan Willem Frisolaan 15a te Overveen (tennispark Wimbledon) zijn plannen om deze locatie te gaan herontwikkelen tot woningbouwlocatie. Het huidige bestemmingsplan geeft hiertoe de mogelijkheid door de uit te werken bestemming wonen. Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen, is de watertoets ontwikkeld. De watertoets is een procesinstrument om te waarborgen dat in ruimtelijke plannen voldoende rekening wordt gehouden met water. De watertoets bestaat uit het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Doel

De watertoets heeft tot doel om tot een goed functionerend en beheersbaar ontwerp van de waterhuishouding en de riolering te komen dat aansluit op het geldende beleid van het rijk, de provincie, het waterschap en van de gemeente zelf. Hiertoe worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp vroegtijdig in het ruimtelijk planproces uitgewerkt en kunnen eventuele kansen of knelpunten in dit stadium worden signaleerd.

Om dit te bereiken, dienen de volgende drie deelvragen te worden beantwoord:

1. Wat zijn de kenmerken van het huidige watersysteem en welke mogelijkheden bestaan er voor de toekomstige inrichting van het gebied?
2. Welke uitgangspunten/eisen worden er vanuit het beleid aan de toekomstige inrichting van de waterhuishouding en riolering gesteld?
3. Wat is het effect van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem en moeten er negatieve effecten worden gecompenseerd?

Huidige situatie

Het plangebied in de huidige situatie is in gebruik als tennispark met clubhuis. Het gebied is nagenoeg geheel verhard.

Locatie en huidige bestemming

Het plangebied ligt midden in Overveen en wordt in het zuiden begrensd door een spoorwiel die deel uitmaakt van het boezemsysteem. Het terrein heeft een oppervlak van 10.256 m². In het geldende bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming wonen.

figuur 18: uitsnede legger Rijnland



Bodemopbouw

Maaiveldhoogte

De maaiveldhoogte van de huidige tennisbanen bedraagt ongeveer NAP + 0,35 m. De maaiveldhoogte van de geplande toegangsweg op de Jan Willem Frisolaan bedraagt ongeveer NAP + 0,65 m. De maaiveldhoogte van de geplande toegangsweg op de Ernst Casimirlaan (zuid) bedraagt ongeveer NAP + 0,70 m.

Bodemopbouw

De bodemopbouw is bepaald aan de hand van Regis en Dinoloket, de bodeminformatie van TNO. Boring B25A0668 (Dinoloket) geeft aan dat de bodem over de eerste meter bestaat uit zand. Hierna zijncheidende slecht doorlatende lagen aanwezig van 1,5 m veen en een meter klei. Hieronder is een zandpakket (8 m) aanwezig gevolgd door een zeer slecht doorlatende kleilaag van 18 m. Hieronder bevindt zich een zandlaag waarvan de dikte onbekend is, het zogenaamde eerste watervoerend pakket [bron Optimalisatie en uitbreiding grondwatermeetnet Bloemendaal].

Geohydrologie

Grondwaterstromen

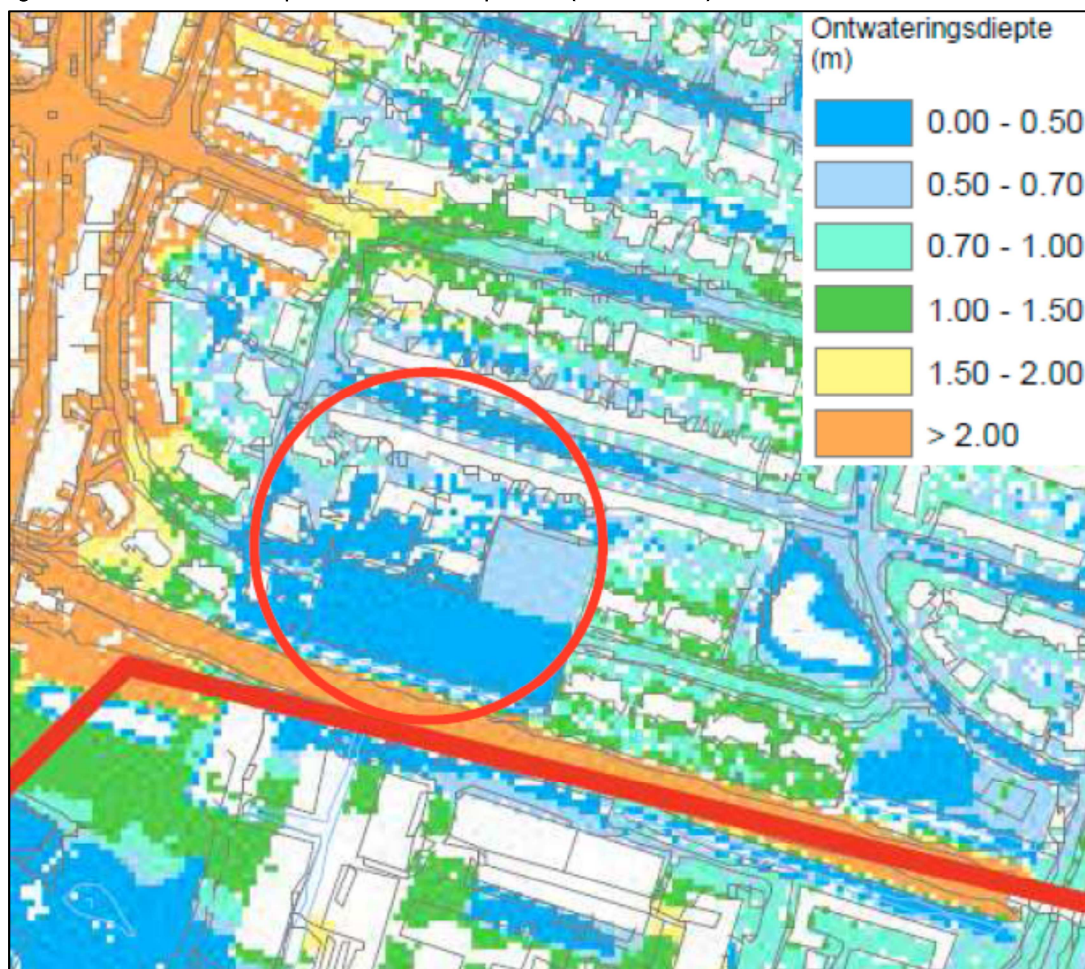
De regionale grondwaterstroming is in de zomer- als winterperiode oostelijk gericht. Het grondwater stroomt vanuit het duingebied naar de dieper gelegen polders ten oosten van Haarlem. Lokaal wordt het stromingspatroon beïnvloed door de drainerende werking van waterlopen, duinrellen en de aanwezige drainagesystemen.

Ontwaterings situatie

Op basis van de grondwaterstanden is de ontwateringdiepte, de afstand vanaf het maaiveld tot aan de grondwaterstand, in de gemeente Bloemendaal berekend voor een representatief

natte periode². Als gevolg van (extreme) neerslagpieken kan (kortdurend) sprake zijn van een kleinere ontwateringsdiepte dan berekend.

figuur 19: in meter in een representatieve natte periode (bron Wareco)



De locatie is gevoelig voor (grond)wateroverlast. Het freatische grondwater varieert tussen NAP + 0,27 en - 0,42 m [bron peilbuis 517 periode 2000 – 2013]. De gemiddelde grondwaterstand bedraagt NAP - 0,04 m. Het plangebied heeft hiermee onvoldoende ontwateringsdiepte voor bebouwing (< maaiveld - 0,70 m).

Waterhuishouding

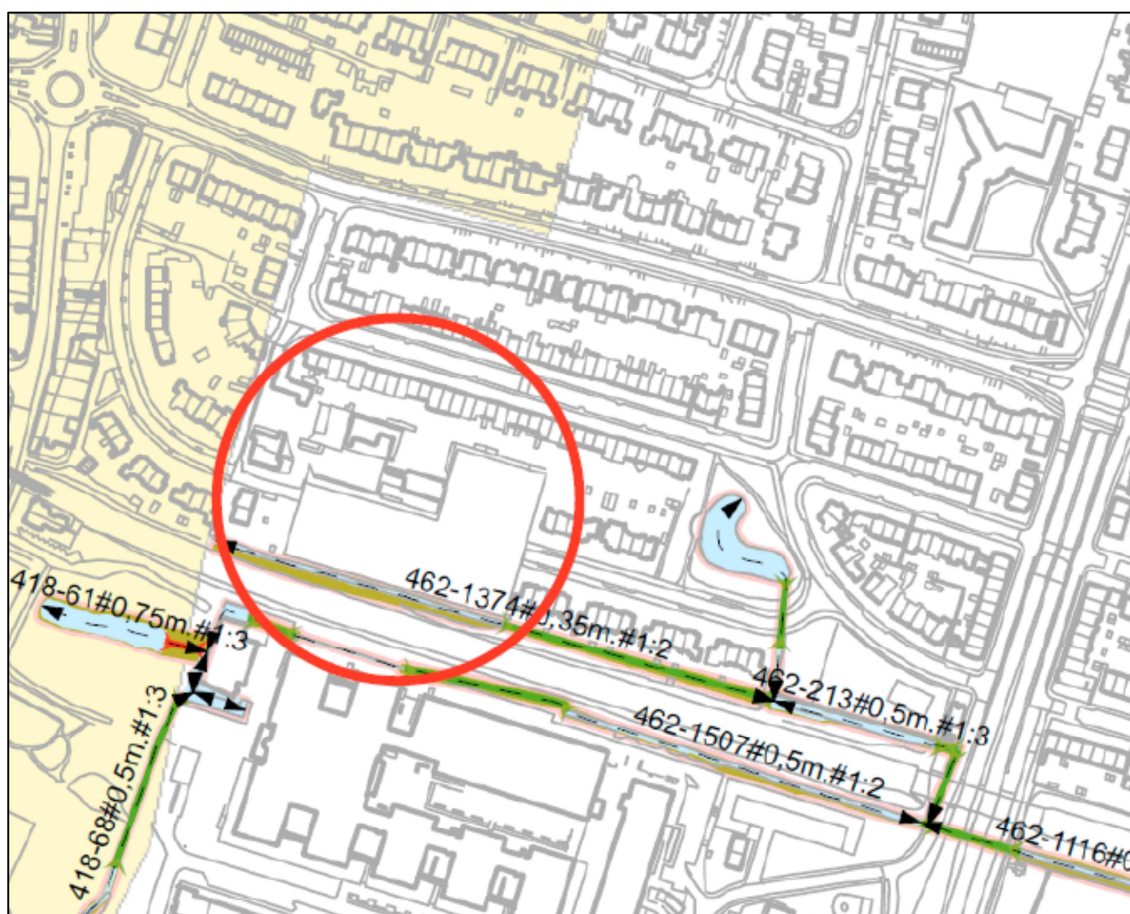
Oppervlaktewater

Het plangebied grenst in het zuiden aan een spoorsloot die onderdeel uitmaakt van het boezemsysteem met een vast peil van NAP - 0,64 m.

1

² Grondwatersysteem Bloemendaal, Wareco, kenmerk: Kb39b.004mel.rap d.d. 21 juni 2005

figuur 20: kwel/infiltratie (Bron: legger Rijnland)



Kwel / infiltratie

De grondwaterstand varieert tussen NAP + 0,27 en – 0,42 m; de gemiddelde grondwaterstand ligt op NAP – 0,04 m. Het gebied grenst aan het boezemsysteem met een peil van NAP – 0,64 m. De grondwaterstand ligt boven het peil in de spoorstoot. De spoorstoot heeft dus een dainerende werking.

Riolering

In de Jan Willem Frisolaan en in de Ernst Casimirlaan is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Dit betekent dat zowel het vuilwater als het hemelwater via dit stelsel wordt afgevoerd.

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft een handreiking watertoetsprocedure opgesteld. Hierin staat een samenvatting van de belangrijkste beleidsregels waarbij de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- Demping;
- Waterberging;
- Oppervlaktewaterpeil;
- Nieuwe watergangen;
- Beschoeiingen;
- Natuurvriendelijke oevers (NVO);
- Woonboten;
- Duikers;
- Kabels en leidingen;
- Onderhoud;
- Overkluizingen;
- Waterkeringen;

- Riolering;
- Duurzaam bouwen.

Twee onderdelen van het beleid zijn voor deze watertoets relevant; te weten waterberging en riolering.

Waterberging

Bij aanleg van verhard oppervlak dient minimaal 15% van de toename van het verhard oppervlak als waterberging gecompenseerd te worden in het zelfde peilvak. Bij de 15% regel is het van belang dat het aanleggen van de waterberging gelijke tred houdt met de toename van verhard oppervlak (eerst open water graven en dan pas verharden).

Het waterschap stelt eisen aan het formaat van een nieuwe watergang. Onderstaande tabel geeft de minimale afmetingen voor een nieuwe watergang. Bij de inrichting van het oppervlaktewater moet rekening worden gehouden met een werkstrook van minimaal 2 m voor het onderhoud.

tabel 3: afmetingen nieuwe watergangen

Parameter	Overige watergangen	Primaire watergangen
Minimale waterdiepte	0,50 m	0,50 m
Aanlegdiepte	0,60 m	1,10 m
Minimaal talud	1:3	1:3
Minimale bodembreedte	0,50 m	0,50 m
Minimale breedte	4,10 m	7,10 m

Riolering

In het algemeen geldt ten aanzien van riolering dat afstemming met het Gemeentelijk Rioleringsplan noodzakelijk is.

Bij de inzameling en het transport van afvalwater van nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie alleen huishoudelijk afvalwater ingezameld. Schoon- en vuilwaterstromen worden volledig gescheiden. Al het stedelijk 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 hemelwater in principe in het watersysteem gehouden en niet afgevoerd via het riool.

In de praktijk komt dit op het volgende neer:

- Hemelwater zoveel mogelijk zichtbaar afvoeren;
- Voorkomen van vervuiling tijdens afstroming van schoon hemelwater door het nemen van bronmaatregelen (duurzaam bouwen, locale maatregelen);
- Geen noodoverloop naar de riolering;
- Bij lozing van hemelwater op oppervlaktewater, anders dan afkomstig van schone daken, een bodem- of bermpassage toepassen om de kans op calamiteiten te verminderen;
- Gestreefd wordt naar het zoveel mogelijk infiltreren van hemelwater in de bodem. Indien de bodemgesteldheid en/of de grondwaterstand dit niet toelaat, wordt bij voorkeur een gescheiden toegepast waarbij het schone hemelwater wordt geloosd op oppervlaktewater;
- Indien het technisch/maatschappelijk niet haalbaar is om het hemelwater anders te verwerken dan aan te sluiten op het afvalwatersysteem, dan is het in bepaalde gevallen mogelijk om het hemelwater gescheiden van de DWA aan te bieden op een bestaand gemengd stelsel. Voorwaarde hierbij is dat de hoeveelheid nieuw aangesloten verhard oppervlak gecompenseerd wordt door minimaal deze hoeveelheid oppervlak in hetzelfde bemalingsgebied af te koppelen.

Voorgenomen ontwikkeling

Er is een inventarisatie verricht naar de bestaande hoeveelheid oppervlak verharding en bebouwing. Voor de toekomstige situatie is duidelijk dat er een afname is aan verhard oppervlak door de aanleg van groenvoorzieningen en particuliere tuinen. Een inventarisatie naar de toename aan bebouwd oppervlak en de afname aan verharding heeft plaatsgevonden. Tabel 4 geeft hier een overzicht van. Watercompensatie is gezien de afname aan verharding niet aan de orde.

tabel 4: oppervlakteverdeling in de huidige en nieuwe situatie

	Verharding oppervlak	Bebouwing oppervlak	Onverhard oppervlak	Totaal oppervlak
Huidige situatie	7824 m ²	581 m ²	1.851 m ²	10.256 m ²
Nieuwe situatie	2531 m ²	649 m ²	7.076 m ²	10.256 m ²
Toename/afname	-5.239 m ²	+68 m ²	+5.225 m ²	

Waterhuishouding

Oppervlaktewater

In het ontwerp is niet voorzien in de aanleg van waterpartijen.

Ontwateringdiepte

De huidige ontwateringdiepte is met circa 0,35 m onvoldoende. Het terrein zal moeten worden opgehoogd en/of voldoende gedraineerd. Onder wegen en woningen wordt een minimale ontwateringdiepte van 0,70 m verlangd. Er wordt hier in de uitvoering rekening mee gehouden waarbij wordt ingestoken op drainage.

Berging

In het plangebied wordt géén extra verhard oppervlak gerealiseerd. Er is géén compensatie van oppervlaktewater nodig.

Riolering

In het verbreed rioleringsplan 2011-2016 is het volgende beleid vastgesteld:

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.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

De aanleg van woningen valt onder de categorie D11.2 stadsontwikkelingsproject. De drempel die gegeven wordt is 2000 woningen of meer. Het bouwen van één woning valt ruim onder deze drempel en is derhalve niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
-----------	---	--	---	---

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten
2. Plaats van de projecten
3. Kenmerken van het potentiële effect

1. Kenmerken van de projecten

In het voorliggende plan worden maximaal 29 woningen gerealiseerd. De woningen bestaan uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap, rijwoningen en appartementen. Op een gemiddelde werkdag zijn maximaal 244 verkeersbewegingen te verwachten. In de directe omgeving worden geen overige ruimtelijke projecten ontwikkeld waardoor er geen sprake is van cumulatieve effecten.

2. Plaats van de projecten

De projectlocatie ligt aan de rand van Overveen met aan de zuidkant de spoorlijn Haarlem-Zandvoort en aan de noordkant de Oranje Nassaulaan. Het park wordt aan de west- en oostkant begrenst door de woningen aan de Ernst Casimirlaan. Het projectgebied ligt op ruime afstand van de Ecologische Hoofdstructuur. Het projectgebied en de EHS worden afgeschermd door de woonbebouwing aan de westkant van Overveen.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Door de beperkte verkeersaantrekkende werking zijn er geen effecten te verwachten met betrekking tot lucht en geluid. Het gebied ligt op voldoende afstand van beschermde gebieden en natuur. Dit in combinatie met de kleinschaligheid zorgt ervoor dat geen negatieve effecten te verwachten zijn op omliggende natuurgebieden.

Conclusie

Het project brengt geen significant negatieve effecten met zich mee waardoor er geen milieu-effectrapportage opgesteld hoeft te worden.

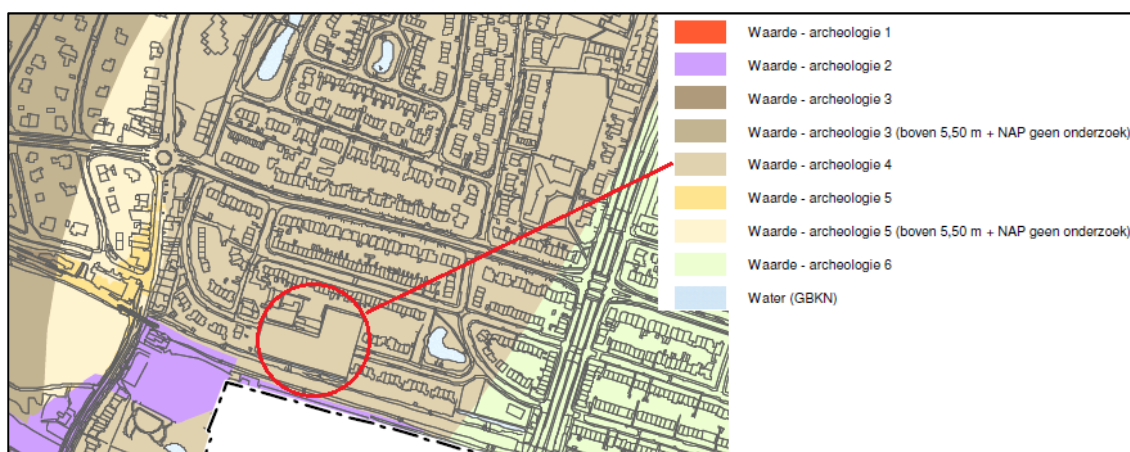
4.9 Archeologie

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 hun 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.

Hieronder is een uitsnede te zien van de archeologische beleidskaart. Het projectgebied is aangeduid als Waarde – archeologie 4.

figuur 21: uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Bloemendaal



Waarde – archeologie 4 betekent dat er met het volgende rekening gehouden moet worden:

“Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 50 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld”.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Een uitwerking van het bestemmingsplan is mogelijk volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Als het 'moederplan' wordt uitgewerkt moet daarvoor een procedure worden doorlopen, die in de wet is beschreven. Deze procedure is korter dan die voor een herziening van het bestemmingsplan. Dit mag korter zijn, omdat de uitwerkingsregels al de procedure bij het opstellen van het bestemmingsplan hebben doorlopen.

5.2 Wijze van bestemmen

Normaliter wordt aansluiting gevonden bij het bestaande moederplan voor wat betreft de regels en verbeelding. In voorliggend geval gaat het om het bestemmingsplan 'Overveen 2013'. In dit plan wordt aangesloten bij de systematiek conform de SVBP 2012.

5.2.1 Bestemmingsregels

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 2 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.

Artikel 3 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'.

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.

Artikel 4 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..

Artikel 5 Water

De bestemming water is opgenomen voor de waterlopen aan de spoorzijde. Tevens zijn binnen deze bestemming diverse water gerelateerde voorzieningen mogelijk. 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 6 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.

Voor het bouwen van bijgebouwen is tevens aangesloten bij de bijgebouwenregeling van de gemeente. Op de verbeelding is aangegeven hoeveel m² aan bijgebouwen gerealiseerd mag worden. Hierbij geldt dat maximaal 40% van het perceel mag worden bebouwd. Verder mogen er, onder voorwaarden zoals genoemd in de regels, binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen.

Een uitzondering wordt gemaakt voor de vrijstaande woningen. Hier wordt meer flexibiliteit geboden door een ruim bouwvlak aan te geven. Voor vrijstaande woningen worden gezien de flexibiliteit op de verbeelding, extra regels ten aanzien van oppervlakte van de hoofdbebouwing opgenomen op de verbeelding.

Voor de gronden waar twee-onder-een-kapwoningen mogelijk worden gemaakt is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het afwijken van de typologie en het aantal woningen. Op het moment dat de markt hierom vraagt is het mogelijk om onder voorwaarden en met een aparte procedure het typologie woningen hier te wijzigen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Hallvard ontwikkeld de gronden tot woningbouwlocatie en draagt daarbij zorg voor de gehele financiering van het project. Hallvard sluit een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente over de afspraken inzake grond leveringen en beheer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp uitwerkingsplan is ex artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening voor zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is dan in de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

Op het ontwerp uitwerkingsplan 'Overveen 2013, 1^e uitwerking' zijn zes zienswijzen ingediend, waarvan drie zienswijzen door verschillende omwonenden gezamenlijk ingediend, te weten:

- de bewoners van de omgeving Jan Willem Frisolaan;
- de bewoners van de Ernst Casimirlaan Oost;
- de bewoners van de Ernst Casimirlaan West;
- Pot Jonker Advocaten namens de familie Borgderding;
- De heer Wijnands, woonachtig aan de Ernst Casimirlaan 62;
- De heer C.W. Honee en mevrouw E.U. Honee-Nordlof, woonachtig aan de Oranje Nassaulaan 8.

De ingediende zienswijzen zijn integraal beantwoord in de nota beantwoording zienswijzen, die als bijlage 3 is toegevoegd en integraal onderdeel uitmaakt van dit uitwerkingsplan. De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen:

Verbeelding

- het plangebied is vergroot en aangepast aan het uitwerkingsgebied op basis van het moederplan "Overveen 2013". Hierbij is de westelijke aansluiting op de Ernst Casimirlaan volledig opgenomen, waardoor de 'lus' aansluit op de Ernst Casimirlaan. De fietsroute richting het noorden, aansluitend op de Jan-Willem Frisolaan is ook onderdeel geworden van het plangebied. De complete lus valt hiermee binnen het plangebied van het uitwerkingsplan.
- De noordelijke vrije kavel, ter hoogte van de Oranje Nassaulaan 6, 8 en 10, wordt aangepast. Het bouwvlak wordt minder diep en minder breed, waardoor er meer ruimte gecreëerd wordt naar de achterliggende woningen.

Toelichting

- Het verkeersonderzoek, uitgevoerd door Goudappel Coffeng, is herzien met actuele en aanvullende prognoses van de verkeersdruk op de Ernst Casimirlaan West. Onder meer is rekening gehouden met het laden en lossen van goederen voor de winkels van de Bloemendaalseweg en het halen en brengen van medewerkers van heliomare. Daarnaast is de verdeling van het verkeer aangepast en zijn extra varianten onderzocht. Als laatste is de mogelijkheid tot eenrichtingsverkeer onderzocht. De resultaten van deze herziening zijn verwerkt in de verkeersparagraaf. Het nieuwe onderzoek en de notitie waarin de verschillen worden aangegeven zijn opgenomen in de bijlage.
- Er zijn enkele kleine tekstuele aanpassingen doorgevoerd, waarbij onder andere duidelijk is geworden dat het plangebied op twee zijden van de Ernst Casimirlaan ontsloten wordt;

Bijlage

1 Onderzoeken

Bijlage

1.1 verkeersonderzoek

Bijlage

1.2 notitie verschillen verkeersonderzoek

Bijlage

1.3 verkennend bodemonderzoek

Bijlage

1.4 nader bodemonderzoek

Bijlage

1.5 flora- en faunaonderzoek

Bijlage

1.6 geluidsonderzoek

Bijlage

2 Stedenbouwkundig plan

Bijlage

3 Nota van zienswijzen