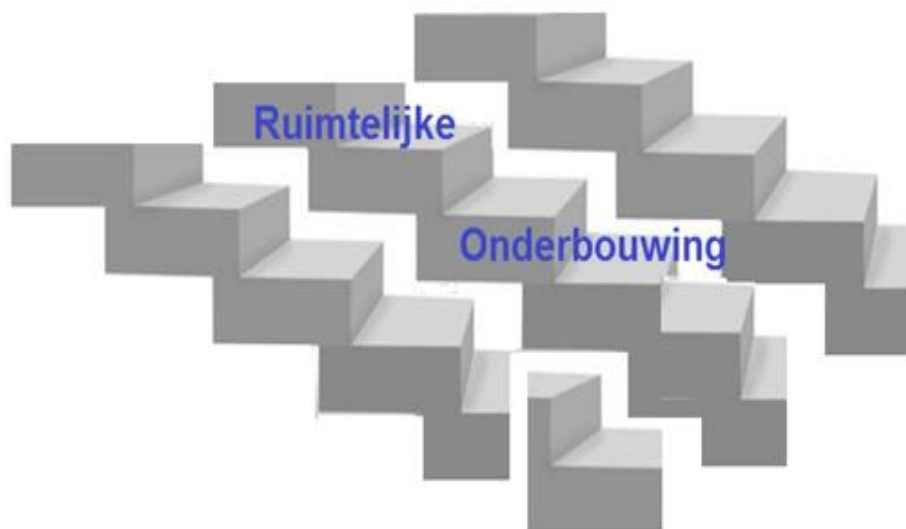


Ruimtelijke onderbouwing

Ter Hoffsteedeweg 1 Overveen
Slopen huidig gebouw, nieuwbouw en wijzigen
functie tbv HOED
Gemeente Bloemendaal

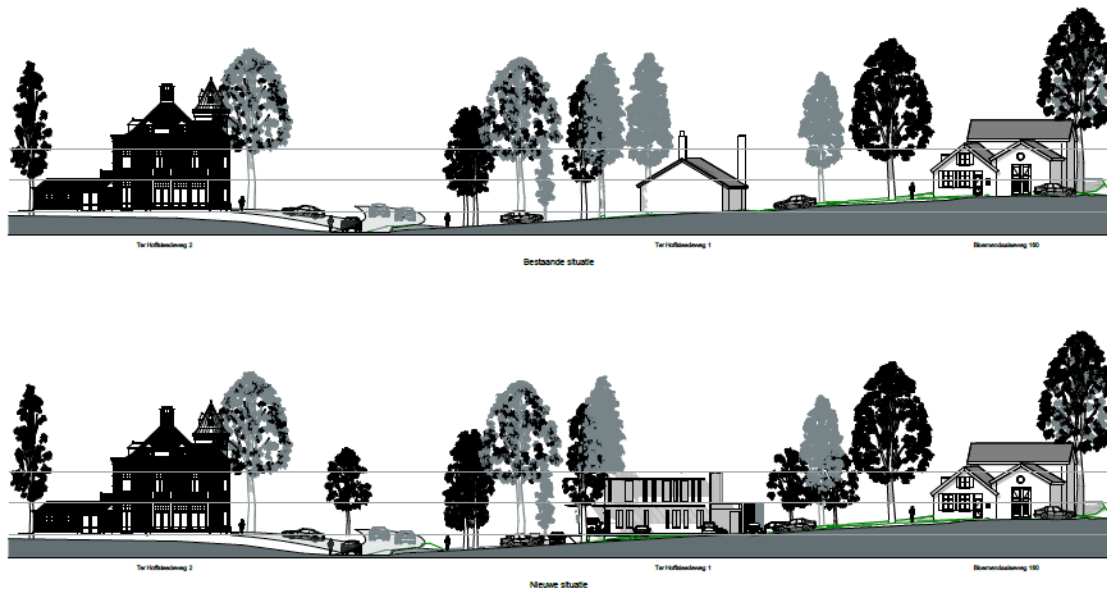


Augustus 2018

1. Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het voormalige woonhuis, gelegen aan de Ter Hoffsteedeweg 1 te Overveen te slopen en een nieuw gebouw op te richten wat zal worden gebruikt als HOED (Huisartsen Onder Eén Dak), tandartsenpraktijk en een manueel therapeut. Het buitenterrein wordt gebruikt voor kort parkeren.

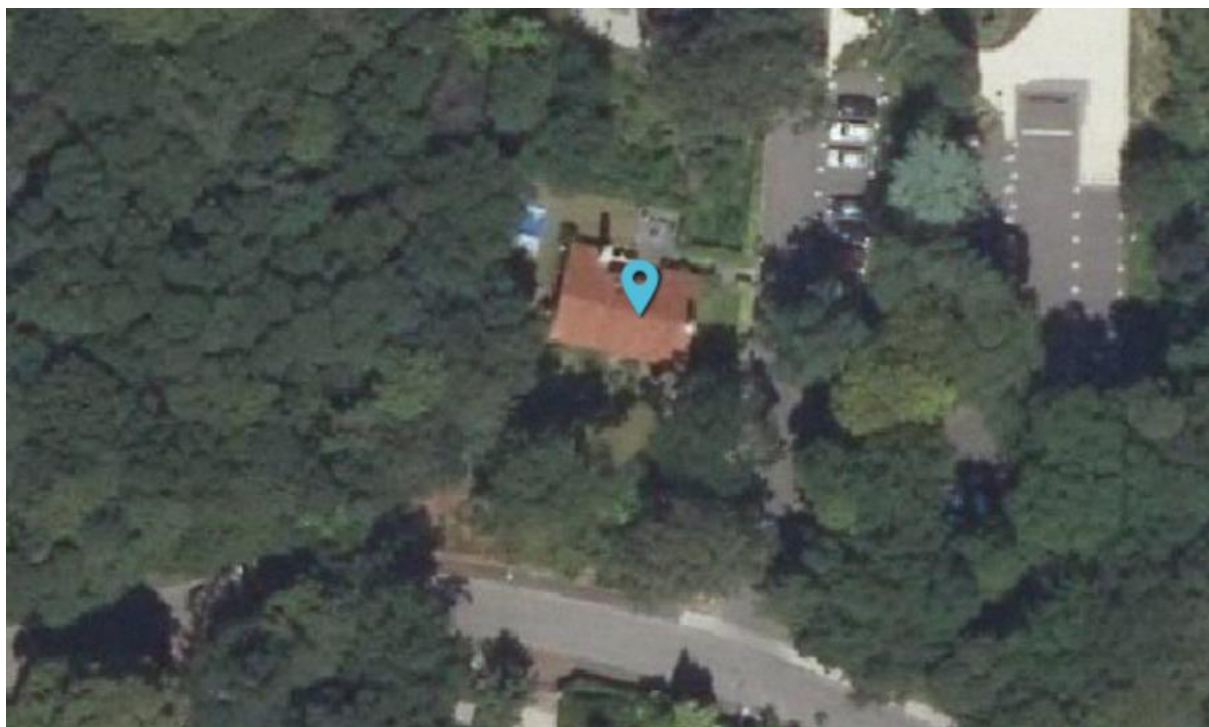
Voor de tekeningen wordt verwezen naar de aanvraag om omgevingsvergunning. Hieronder is een uitsnede gegeven van deze tekeningen:



Met toepassing van artikel 2.1 lid 1 van de Wabo wordt een afwijkingsprocedure doorlopen om af te kunnen wijken van het vigerende bestemmingsplan, zodat medewerking kan worden verleend aan de gewenste ontwikkeling. Een onderdeel van de genoemde procedure is dat een ruimtelijke onderbouwing nodig is. In een goede ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom een initiatief passend is op een voorgestelde locatie, gezien vanuit milieuzaken, beleid en ruimtelijke aspecten. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom het initiatief, hoewel niet passend binnen het geldende bestemmingsplan, ruimtelijk en beleidsmatig en qua milieu gezien wel aanvaardbaar, haalbaar en acceptabel is.

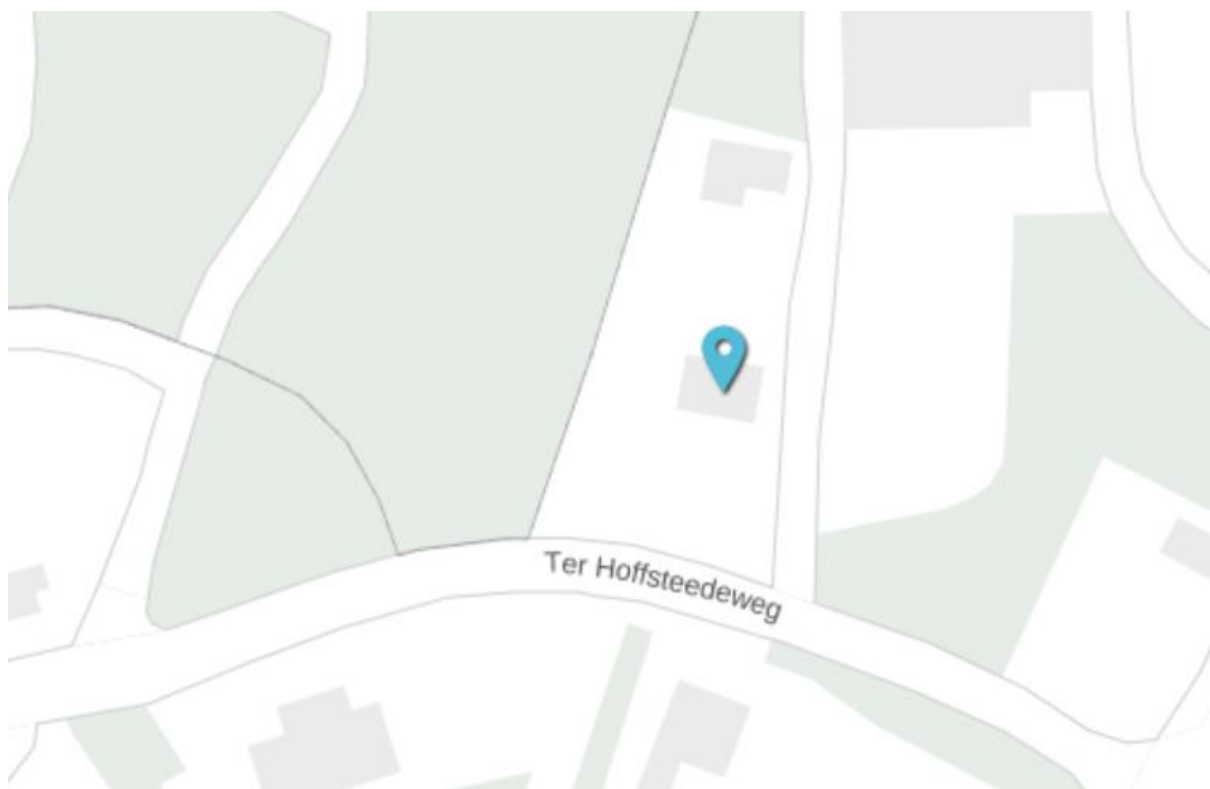
1.1 Ligging van het project

Het projectgebied is gelegen aan de Ter Hoffsteedeweg 1 te Overveen. Op afbeelding 1 is het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 1: ligging betreffende pand

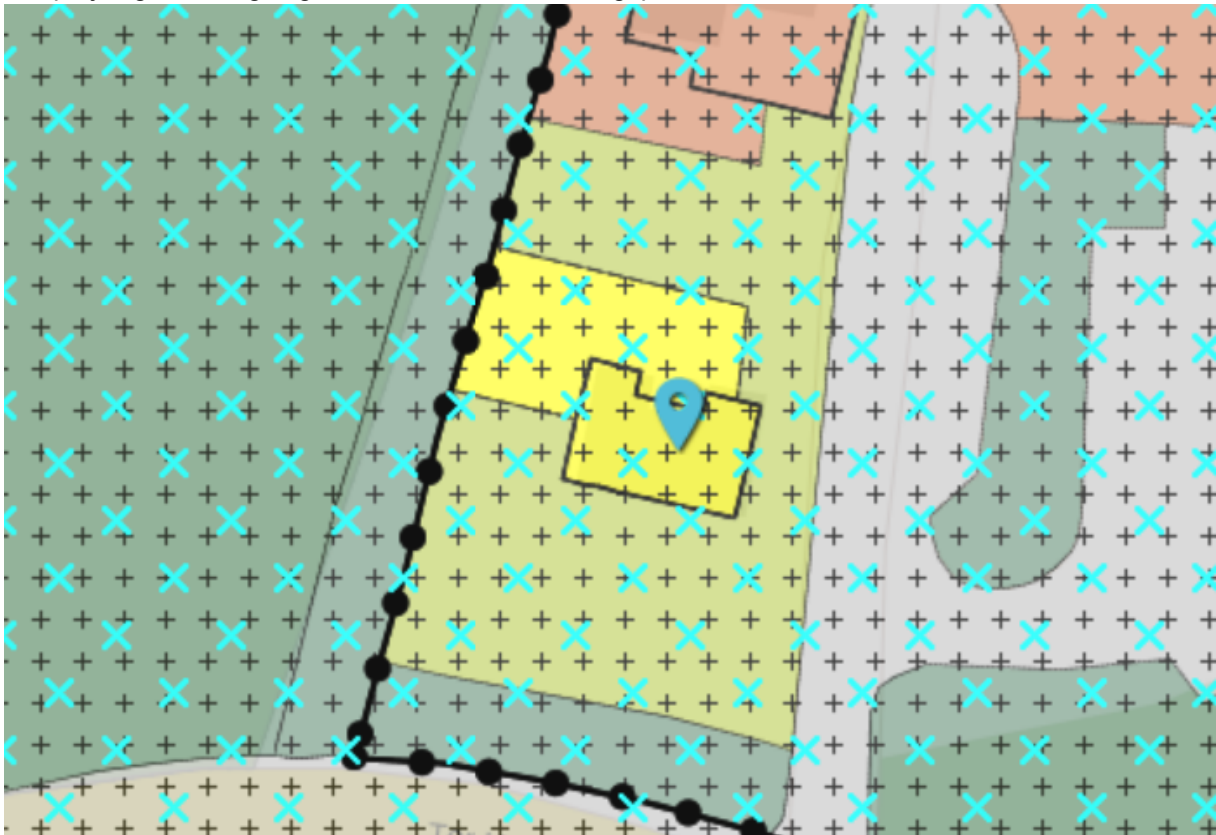
Hieronder is het plangebied aangegeven via de BAG gegevens.



Afbeelding 2: aanduiding plangebied

1.2 Vigerend Bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Overveen 2013'.



Afbeelding 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

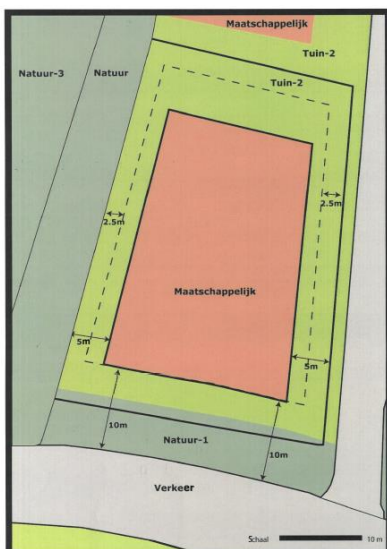
Er gelden diverse bestemmingen op het perceel:

Enkelbestemming Wonen-2

Enkelbestemming Tuin

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2

De gemeente Bloemendaal heeft een kavelpaspoort voor het nieuwe plan gemaakt dat hieronder is weergegeven:



Strijdigheid

Het gebruik als HOED of andere maatschappelijke functie is in strijd met de bestemming Wonen en de bestemming Tuin omdat de bestemmingsomschrijving dit gebruik niet toestaat. Een binnenplanse ontheffing om een maatschappelijke functie toe te staan is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Verder worden de bebouwingsgrenzen overschreden.

2. Historie, Planologische en Stedenbouwkundige onderbouwing

2.1 Historische beschouwing

Van oudsher is het pand een woonhuis geweest. Het is gelegen binnen een structuur met hoge natuurwaarden.





In de omgeving van het perceel zijn karakteristieke villa's op ruime percelen gelegen, en het gemeentehuis. Het gemengde woon/werkgebied is verder zeer divers opgezet, waarbij zowel bebouwing meer achtergelegen op de kavels is gelegen, bij sommige kavels is dit juist weer meer naar de weg geprojecteerd. Ook de hoogtes van de bebouwing in de omgeving is zeer divers. Om deze reden heeft de gemeente Bloemendaal een kavelpaspoort opgesteld, vastgesteld door de gemeenteraad, waarin de nieuwe bebouwing is geprojecteerd waarbij is gekozen voor een aansluiting bij de indeling van de kavels in de omgeving, maar toch ook een eigen karakter hier aan is gegeven. Dit past in en bij de omgeving. Bij de welstandcommissie is het plan een aantal malen besproken waarbij groot belang werd gehecht aan de ruimtelijke inpassing op het perceel, met name de wijze van parkeren. De wens was om te voorkomen dat aan de voorzijde een rommelige situatie zou ontstaan door parkeren. Mede om deze reden is de bebouwing meer naar de weg geprojecteerd. Het parkeren wordt hierdoor opgelost aan de achterzijde en wordt iets verdiept aangelegd. Het stallen van fietsen gebeurt aan de voorzijde van het pand. De welstandsnota, het plan is gelegen binnen gebiedsvisie 9, geeft aan dat dit passend is binnen deze visie; zo wordt een karakteristiek gebouw opgericht midden tussen de overige karakteristieke gebouwen. Door de groene strook aan de voorzijde wordt het ensemble gecompliceerd, zodat het gebouw wordt ingepast in de groene structuur van de omgeving.

2.2 Parkeren

Er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen en het parkeren geschiedt op eigen terrein. Voor een maatschappelijk functie geldt een parkeernorm van 2-4 parkeerplaatsen per 100m² BVO. Hier wordt ruim aan voldaan. Echter, er is nog nader beoordeeld hoeveel bezoekers men gaat verwachten, met welk aandeel aan fietsers.

Voor de huisarts en manueel therapeut (350 patiënten per week, 70 per dag waarvan 35 met auto, zijn (heen en terug) 70 parkeerbewegingen per dag te verwachten. Voor de tandarts worden 15 bewegingen per dag verwacht, zodat het aantal totaal op 85 parkeerbewegingen per dag zal uitkomen. Dit betekent bij een bezoek van 30 minuten per bezoeker en een openingstijd van 8 uur per dag dat in dat geval circa 6 parkeerplaatsen nodig zal zijn. Om echter groei op te kunnen vangen worden meer parkeerplaatsen gemaakt.

3. Beleidskader

3.1 Algemeen

In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Bloemendaal.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund.

Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte worden geboden aan de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten rekening houden met het Barro, en het plan mag hiermee niet in strijd zijn.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De Wet ruimtelijke ordening zoals die sedert 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Dat zijn regels waarmee gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen in het vervolg rekening moeten houden.

Het gaat dan niet alleen om procedurele regels, maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd.

In het Barro zijn voorlopig zes “projecten” beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Volgens de toelichting van de Rijksoverheid draagt het Barro bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en “vermindering van de bestuurlijke drukte”.

De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten. Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden; gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Ruimtelijke initiatieven dienen te voldoen aan de eisen die worden gesteld aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij dient te worden bepaald of sprake is van een stedelijke ontwikkeling en zo ja, of hierbij sprake moet zijn van regionale afstemming van het project. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat slechts een nieuwe maatschappelijke functie wordt opgericht waar nu reeds bebouwing is toegestaan, en die gelegen is binnen het bebouwde gebied. Dit is geen ontwikkeling die wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie rijksbeleid

Onderhavig initiatief past binnen het rijksbeleid, voor zover het rijksbeleid al van toepassing is op dit soort kleinschalige plannen. Het plan voldoet aan de Ladder van Duurzame Ontwikkeling omdat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Op dit moment is immers reeds sprake van gemengd gebied, waar al meerdere verkeersbewegingen worden gegenereerd.

3.3 Provinciaal beleid

Het plangebied is binnen het provinciale beleid aangeduid als Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Binnen dit gebied dient te worden gestreefd naar innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, het mengen van wonen en werken, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus. De provincie zet in op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en in het bijzonder binnen de stedelijke gebieden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Door de provincie worden geen voorwaarden gesteld aan een functiewijziging zoals met voorliggende ontwikkeling wordt beoogd. Wel stimuleert de provincie de benutting van de binnenstedelijke ruimte, dit onder meer ter bescherming van het landelijk gebied.

Het perceel is aangewezen als aardkundig monument. Dit betekent dat op grond van Hoofdstuk 6 van de Provinciale Verordening en de Handreiking ter bescherming van de Aardkundige Monumenten beoordeeld moet worden of door de werkzaamheden de aardkundige waarden kunnen worden aangetast. Eén criterium hiervoor is dat indien de bodem niet meer dan 1 meter wordt verstoord, deze werkzaamheden zijn vrijgesteld. De bodem wordt echter niet dieper dan 1 meter verstoord, zodat geen melding of ontheffing nodig is.

Er is geen strijdigheid met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 'Kroon op de Regio'

De gemeente Bloemendaal haar structuurvisie 'Kroon op de Regio' ontwikkeld, die het ruimtelijk kader geeft tot 2023. Bloemendaal staat bekend om haar ruimtelijke kwaliteit en wil deze behouden en waar mogelijk versterken. De gemeente heeft voor een benadering van binnenuit gekozen, waarbij de eigenwaarden en identiteit centraal staan.

Hierbij zijn de speerpunten om te komen tot een duurzaam leefklimaat, een veilige stad en het hebben en behouden van voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen. Onderhavig plan voldoet aan deze ambitie en wensen.

Het plangebied is gelegen binnen de landgoederenzone, wat – zoals reeds eerder is beschreven – inhoudt dat de kenmerken van het gebied in stand moeten worden gehouden. Reden waarom is gekozen voor een kavelpaspoort met een karakteristieke bebouwing in de omgeving van de overige karakteristieke bebouwing van de overige percelen, die allen een eigen karakter en ritmiek hebben. Door het geheel groen in te passen middels een groene buffer, wordt aangesloten bij de groene omgeving.

4 Omwonenden/belanghebbenden

Indien bij het ter inzage leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning toch zienswijzen worden ingediend, zullen deze door de gemeente Bloemendaal worden gewogen ten opzichte van het belang van de eigenaar/ontwikkelaar, waarna een belangenafweging zal plaatsvinden.

5 Milieuparagraaf

5.1 Bodem

Het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Om te kunnen bepalen of de bodem in het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik dient bij voorgenomen bouwactiviteiten een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Hierdoor dient bij ontwikkelingen in het gebied altijd een historisch bodemonderzoek te worden verricht en vaak ook een verkennend bodemonderzoek.

Bekende gegevens

Voor zover bekend was op het planperceel geen ondergrondse hbo-tank ten behoeve van de verwarming van de voormalige dienstwoning aanwezig. Bij het aangrenzende (oude) gemeentehuis was wel een hbo-tank aanwezig. Deze is in 1996 gesaneerd.

Ter plaatse van het gemeentehuis is in verband met de nieuwbouw van het gemeentehuis en de inrichting van het omringende terrein in 2013 door BK Bodem een verkennend en nader bodemonderzoek en indicatief asbest in grondonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek bleek dat de locatie diffuus verontreinigd is met lood. Gemiddeld genomen zijn lichte tot matige verontreinigingen aangetroffen. Plaatselijk bleek een spot met sterke loodverontreiniging aanwezig. De locatie van het gemeentehuis bleek niet verontreinigd met asbest en geconcludeerd is dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormde voor de voorgenomen nieuwbouw van het gemeentehuis en de locatieontwikkeling.

De planlocatie is op grond van de Bodemkwaliteitskaart en de Nota bodembeheer gesitueerd in:

- Bovengrond: zone 3; klasse Industrie (schone grond)
- Ondergrond: zone 5; klasse Wonen (schone grond)

Conclusie Bodem:

Op grond van de resultaten van genoemd onderzoek ter plaatse van de aangrenzende locatie van het gemeentehuis en op grond van de bodemkwaliteitskaart is enige verontreiniging van de grond ter plaatse van de planlocatie niet uit te sluiten, maar de locatie is niet verdacht op ernstige bodemverontreiniging.

Bij de (toekomstige) aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen, dient een rapportage van een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 voorgelegd te worden.

Het betreft namelijk de bouw van een gebouw waarin langdurig mensen zullen verblijven. Bij voorkeur dient het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden na sloop van de huidige dienstwoning.

5.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

Een huisartsenpraktijk is geen geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Bloemendaalseweg (de enige relevante geluidbron in de omgeving) ter plaatse van de planlocatie is bovendien lager dan de voorkeursgrenswaarde voor verkeerslawaaï. Geluid vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het plan.

5.3 Bedrijfszonering

Sterk bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijfsactiviteiten en daarvoor gevoelige functies. Geur, geluid en andere vormen van hinder kunnen bijvoorbeeld het wonen en recreëren negatief beïnvloeden. Met behulp van milieuzonering wordt een ruimtelijke scheiding aangehouden, waardoor de milieubelasting wordt beperkt.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. In deze publicatie wordt een indicatie gegeven van een afstand die in acht moet worden genomen tussen bedrijfsmatige activiteiten en geluid- en geurgevoelige bestemmingen. In het geval van lichte horeca geldt een afstand voor zowel geur als geluid van 10 meter.

De afstanden in de VNG- publicatie gaan uit van de afstand tussen de perceelgrens van het bedrijf (niet de bebouwingsgrens) en de gevel van de geur en geluidgevoelige bestemming. Reden hiervoor is dat hinder niet alleen optreedt vanuit de bedrijfsbebouwing, maar ook door bedrijfsmatige activiteiten op de bijbehorende onbebouwde gronden. Het is mogelijk om eventueel met aanvullende maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dit geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan beoordeeld worden of het afwijken van de standaard toegestaan kan worden.

Het Gemeentehuis van Bloemendaal is een categorie 1 bedrijf. De afstand van het gemeentehuis naar de planlocatie bedraagt 40 meter. Hierdoor hoeft nader onderzoek uitgevoerd te worden op het gebied van geur, stof geluid en gevaar. De maatschappelijke functie zelf heeft een afstandsnorm van 10 meter in rustig woongebied en van 0 meter in gemengd gebied. Aangezien sprake is van een menging van functies is sprake van gemengd gebied. Overigens wordt ook ruim voldaan aan de afstandsnorm van 10 meter. De dichtstbijzijnde woning is op ca 30 meter afstand gelegen.

5.4 Archeologie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Deze plicht geldt uiteraard niet voor een ruimtelijke onderbouwing omdat hiermee de bestemming niet wordt gewijzigd. Wel dient te worden beoordeeld of het plan in strijd is met het archeologische beleid.

Door de provincie Noord-Holland is de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie.

Het bestemmingsplan heeft aan het gebied een archeologische dubbelbestemming toegekend. Omdat de bodem dieper wordt geroerd dan de vrijstellingsgrenzen, is archeologisch onderzoek nodig. Voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, zal een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Verder geldt de algemene meldplicht uit de Monumentenwet.

Indien bij de bodemverstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet (1988) verplicht dit direct te melden (artikel 53).

5.5 Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), het IPO (Interprovinciaal Overleg) en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten.

Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming). Hoogheemraadschap van Rijnland is de waterbeheerder van het voorliggende plangebied. Het gemengde rioleringsstelsel is ingericht om het afvalwater te verwerken. Met de waterbeheerder zal in het kader van het vooroverleg het plan ter advisering worden voorgelegd.

Op 16 december 2015 heeft het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap van Rijnland het Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) vastgesteld waarin het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten worden geprojecteerd die worden uitgevoerd in de planperiodes samen met anderen. Dit beleid is nader gestoeld op de regionale Deltavisie uit 2013 en de landelijke Deltabeslissingen. Het plan voldoet aan het beleid van de waterbeheerder omdat er geen verharding plaatsvindt die meer zal bedragen dan 800m²:

Bestaande bebouwing is 125m²

Nieuwe bebouwing is 220m²

Bestrating bestaand is onbekend

Bestrating nieuw is ca. 450m²

Watercompensatie is om die reden niet nodig.

Conclusie Water

Het voorliggende plan heeft geen negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie.

5.6 Luchtkwaliteit

In Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een uitgebreide procedure van de Wabo, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht.

De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Concreet betekent dit dat tot de toename van 1500 woningen geen berekening naar luchtkwaliteit nodig is, of bij omrekening hiervan naar andere functies.

Conclusie luchtkwaliteit

Onderhavig initiatief blijft ver onder de grenswaarde van het NIBM criterium. De omgevingsvergunning zal dus niet leiden tot een toename van luchtverontreiniging.

5.7 Besluit Gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is de AMvB gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen. Onder de categorie gevoelige bestemmingen vallen gebouwen, geheel of gedeeltelijk bestemd voor of in gebruik voor onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis en/of bejaardentehuis.

Conclusie Besluit Gevoelige bestemmingen

De Ter Hoffstedeweg is geen weg die valt onder het Besluit Gevoelige bestemmingen.

5.8 Externe veiligheid

Inrichtingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen.

Transport

Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

Buisleidingen

In het kader van het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen dient te worden beoordeeld of het perceel in een invloedssfeer daarvan is gelegen. Dit is niet het geval waardoor het plan niet in strijd is met de regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

Conclusie Externe Veiligheid

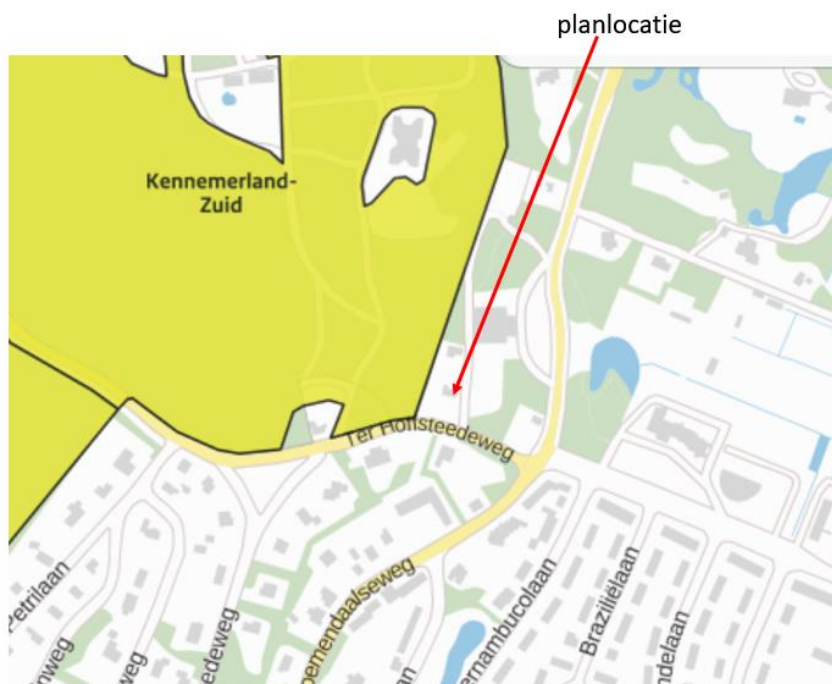
Het perceel is niet gelegen binnen een Bevi-gebied, een gebied van een gevaarlijk transportroute of binnen een gebied waar een veiligheidscontour geldt van een buisleiding.

5.9 Flora en fauna

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen. Bij ieder ruimtelijk initiatief dient te worden gekeken naar flora- en fauna aspecten.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het NNN. Het plangebied is naast het NNN gebied gelegen en in de omgeving van een natura-2000 gebied Kennemerland-Zuid. Een NN gebied heeft geen externe werking, maar van belang is dat in een nader op te stellen quickscan wordt beoordeeld of bijzondere, beschermde soorten voorkomen in het plangebied. Voorts is het plan in de directe omgeving van het Natura-2000 gebied gelegen.



Soortbescherming

Op basis van de Wet Natuurbescherming zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van deze wet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming.

Zorgplicht

De zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving).

Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering.

Quickscan

Voordat de omgevingsvergunning wordt verleend zal een quickscan flora-fauna worden uitgevoerd.

PAS

Op 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) in werking getreden. Dit programma heeft als doel om effecten van stikstofdepositie op beschermde natuurwaarden weg te nemen door:

- de emissies van stikstof (ammoniak en stikstofoxiden) te verminderen (bronmaatregelen) en;
- door (herstel)maatregelen te nemen in de Natura 2000-gebieden.

Het model AERIUS is ontwikkeld om de te verwachten depositie van stikstof (N) als gevolg van een project of plan te berekenen en te bepalen of er (voldoende) ontwikkelruimte in het betreffende Natura 2000- gebied beschikbaar is. Voor (bestemmings)plannen geldt echter geen vergunning- of meldingsplicht en daarom kan geen ontwikkelingsruimte worden aangevraagd. Wel dient voor vaststelling van het plan het effect van (uitvoering van) het plan op beschermde natuur in beeld te zijn gebracht.

- Indien er sprake is van een toename kleiner dan 0,05 mol N/ha/jaar, wordt de depositie als verwaarloosbaar gezien en zijn vervolgstappen niet nodig;
- Bedraagt de depositie minder dan de grenswaarde voor een Natura 2000-gebied, dan zijn alle activiteiten en projecten die voortvloeien uit het plan meldingsplichtig (indien het een meldingsplichtige categorie betreft), maar vergunningvrij. Ook in die situatie is het plan uitvoerbaar;
- Bedraagt de depositie meer dan de grenswaarde voor een Natura 2000-gebied, dan is voor de activiteiten en projecten die voortvloeien uit het plan, ontwikkelingsruimte en mogelijk een vergunning noodzakelijk. Het plan is uitvoerbaar, mits er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is;
- Tenslotte wordt een bovenwaarde van 3 mol N/ha/jr gehanteerd. Ontwikkelingen met meer dan 3 mol depositie N/ha/jr worden niet vergund dan wel toegestaan. Plannen met een dergelijke bijdrage zijn niet uitvoerbaar.

Voordat de vergunning zal worden verleend, zal een Aeriusberekening worden uitgevoerd. Een quickscan ecologie wordt op korte termijn uitgevoerd.

5.10 Duurzaam bouwen

Gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen

Gemeente Bloemendaal heeft voor duurzaam bouwen een lokaal stimuleringsbeleid geformuleerd in het Duurzaamheidsprogramma van 2015-2018. Een instrument om duurzaam bouwen inzichtelijk en meetbaar te maken is GPR-gebouw. Dit instrument geeft rapportcijfers voor een bouwplan. De licentie hiervoor kan worden aangevraagd bij Omgevingsdienst IJmond.

Landelijk en Europees beleid

Vanaf 1 januari 2020 moet alle nieuwbouw voldoen aan de eisen voor BENG, "Bijna Energie Neutrale Gebouwen". BENG vervangt dan de EPC. BENG stelt ook de eis dat de energiebronnen voor het gebouw in bepaalde mate duurzaam moeten zijn.

In het nationaal energieakkoord voor duurzame groei is afgesproken dat de energievoorziening in 2050 geheel klimaatneutraal is. Voor de gebouwde omgeving betekent dat geen aardgas meer

gebruikt mag worden voor het verwarmen van gebouwen: de warmtetransitie (Energierapport van het ministerie van Economische Zaken).

Nieuwe ontwikkelingen – aardgasvrije nieuwbouw

Met het in werking treden van het klimaatakkoord van Parijs zal in 2050 geen aardgas meer gebruikt kunnen worden voor het verwarmen van gebouwen. De gemeenten hebben de ambitie dat alle nieuwbouw aardgasvrij zal zijn. Daartoe is nu beleid in ontwikkeling. Met vaststelling van dit beleid zal aardgasvrij voorgeschreven worden. Slechts in bijzondere situaties kan daarvan afgeweken worden.

Basale keuzes in het licht van het beleid

- Kies voor aardgasgasvrij. Een investering in een gasnet heeft een afschrijvingsduur van 60 jaar, daarom is het van belang om nieuwe gebouwen nu al niet meer op het aardgasnet aan te sluiten en dit nadrukkelijk na te streven. Verwacht wordt dat de aansluitplicht voor de netbeheerders komt te vervallen.
- Kies voor maximale isolatie.
- Kies voor zongericht verkavelen en dakoppervlakken die geschikt zijn voor zonne-energie.
- Maak een afweging voor collectieve duurzame warmtevoorzieningen of individuele (Warmte Koude Opslagssystemen, zonnecollectoren en dergelijke).

Specifieke kenmerken

Het gebouw wordt in houtskeletbouw uitgevoerd. Voor de energielevering (warmte/koude) zijn er gesprekken gaande met de gemeente Bloemendaal en de ontwikkelaar om aan te sluiten op de WKO van het gemeentehuis van Bloemendaal. Hierdoor zal geen aardgas nodig zijn in het gebouw.

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

De bouw van de maatschappelijke voorziening is een particulier initiatief. De verantwoordelijkheid voor de economische uitvoerbaarheid van het plan ligt bij de betreffende initiatiefnemers.

Het overige kostenverhaal is anderszins verzekerd:

- Voor het begeleiden van de planologische procedure door team RO worden leges in rekening gebracht.
- De kosten voor het aansluiten van de percelen op de riolering worden verhaald door het factureren van de aanneemsom aan de initiatiefnemers. Overigens is reeds riolering aanwezig.
- Indien de openbare ruimte als gevolg van de bouwwerkzaamheden moet worden heringericht, worden deze kosten eveneens verhaald door het factureren van de aanneemsom aan de initiatiefnemers. Dit is evenwel niet de verwachting.

Er hoeft daarom geen anterieure kostenverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemers te worden afgesloten.

7 Maatschappelijke haalbaarheid

Inzicht in de maatschappelijke haalbaarheid wordt gekregen door het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie te leggen. Gedurende de inzage termijn kunnen belanghebbenden en overlegpartners een zienswijze indienen. Direct omwonenden en de belanghebbende overlegpartners (Provincie NoordHolland, Hoogheemraadschap van Rijnland en de milieudienst IJmond) worden schriftelijk geïnformeerd over de ter visie legging.