

Bestemmingsplan Vogelenzang 2010 – eerste herziening



Bestemmingsplan Vogelenzang 2010 – eerste herziening

Procedure overzicht

<i>Fase</i>	<i>Vastgesteld door</i>	<i>Datum</i>
Voorontwerp bestemmingsplan	College (2013039794)	3 december 2013
Inspraak & vooroverleg		13 december 2013 t/m 23 januari 2014
Ontwerp bestemmingsplan	Gemeenteraad (2014006649)	24 april 2014
Ter inzage legging		2 mei t/m 12 juni 2014
Vastgesteld bestemmingsplan	Gemeenteraad (2014051724)	25 september 2014
beroepstermijn		3 oktober t/m 13 november 2014

Registratienummers

Verbeelding: 2014056440

Regels: 2014056417

Toelichting: 2014056418

Bijlagenboek: 2014056489

Toelichting & planregels

Jeroen Rozema

Verbeelding

Menno van Dijk

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Locatie	3
1.3	Totstandkoming van het plan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Gebiedsbeschrijving	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Functionele structuur	5
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	7
3.2.2	Provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie	7
3.2.3	Regionaal Actieprogramma Wonen	7
3.3	Gemeentelijk beleid	8
3.3.1	Structuurvisie	8
3.3.2	Woonvisie	9
3.3.3	Verordening sociale woningbouw	9
4	Planbeschrijving	11
4.1	Stedenbouwkundig ontwerp	11
4.2	Ontsluiting en parkeren	13
4.3	Groen en bomen	13
5	Randvoorwaarden	15
5.1	Milieukwaliteitseisen	15
5.1.1	Milieueffectrapportage	15
5.1.2	Bedrijven en milieuzonering	15
5.1.3	Bodemkwaliteit	16
5.1.4	Geluidsbelasting	16
5.1.5	Luchtkwaliteit	16
5.2	Externe veiligheid	17
5.3	Waterhuishouding	17
5.4	Natuurbescherming	18
5.4.1	Gebiedsbescherming	18
5.4.2	Soortenbescherming	18
5.5	Archeologie & cultuurhistorie	19
5.6	Duurzaam Bouwen	20
6	Planbeschrijving	21
6.1	Totstandkoming van verbeelding en regels	21
6.2	Artikelsgewijze toelichting	21
7	Uitvoering	25
7.1	Financiële haalbaarheid	25
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	25
7.2.1	informatiebijeenkomst omwonenden	25
7.2.2	Vooroverleg	26
7.2.3	Inspraak	26
7.2.4	Zienswijzen	26
7.3	Handhaving	26

Bijlagen

Bijlage 1	oriënterend ecologisch onderzoek (Pius Floris)
Bijlage 2	afdoend ecologisch onderzoek (Els en Linde)
Bijlage 3	planpresentatie 7 september 2013
Bijlage 4	verslag planpresentatie 7 september 2013
Bijlage 5	vooroverlegreacties
Bijlage 6	zienswijze
Bijlage 7	staat van wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 31 januari 2013 hebben drie families uit Vogelenzang een principeverzoek ingediend voor de bouw van drie vrijstaande woningen in particulier opdrachtgeverschap op het perceel Vogelenzangseweg 81. Het college van Burgemeester en wethouders heeft op 3 september 2013 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan dit initiatief.

Het vigerende bestemmingsplan Vogelenzang 2010 staat op dit perceel de bouw van één woning toe. Er is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig om de bouw van drie woningen toe te staan.

1.2 Locatie

Het perceel is gelegen op de hoek van de Vogelenzangseweg en de Graaf Willemlaan. De locatie vormt de grens tussen de feitelijke dorpskern en het villagegebied van Vogelenzang. Het perceel wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de Graaf Willemlaan. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan een woonperceel en het perceel van klokkenwinkel Klaren. Aan de westzijde wordt het perceel begrensd door de Vogelenzangseweg.



Locatie Vogelenzangseweg 81

1.3 Totstandkoming van het plan

Dit bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het principebesluit Vogelenzangseweg 81 d.d. 3 september 2013. In dit principebesluit zijn de stedenbouwkundige kaders bepaald die in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Voordat er een voorontwerp bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, dient aan de onderstaande voorwaarden te zijn voldaan:

1. De initiatiefnemers dienen een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente af te sluiten.
2. De initiatiefnemers dienen de direct omwonenden te consulteren over het voornemen om op deze locatie drie vrijstaande woningen te bouwen.

3. De initiatiefnemers dienen de benodigde onderzoeken te laten uitvoeren om aan te tonen dat het plan voldoet aan de relevante sectorale wet- en regelgeving.

De initiatiefnemers hebben aan bovengenoemde voorwaarden voldaan. Er kan daarom een bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Het college heeft het voorontwerp bestemmingsplan op 3 december 2013 vastgesteld. Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg naar de provincie en Rijnland gestuurd en heeft vanaf 13 december 2013 zes weken ter visie gelegen. Iedereen kon een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan indienen. Er zijn geen inspraakreacties op het voorontwerp ingediend. Wel zijn er twee vooroverlegreacties ingediend. Deze zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.

De reacties op het voorontwerp zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan dat op 24 april 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 2 mei 2014 zes weken ter visie gelegen. Iedereen kon een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan indienen. Er is één zienswijze op het plan ingediend. Dit betreft een steunbetuiging van een omwonende, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

De gemeenteraad is bevoegd om te besluiten op het definitieve bestemmingsplan. Bij een positief besluit wordt het bestemmingsplan 6 weken ter visie gelegd en kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan na 6 weken in werking.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en de functionele structuur. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders voor het plan uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt het woningbouwplan beschreven en in hoofdstuk 5 wordt beschreven in hoeverre het bestemmingsplan voldoet aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van natuur, milieu, water, archeologie en cultuurhistorie. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingsmethodiek. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan. Hier wordt ook ingegaan op het traject van inspraak en overleg.



Bestaande woning Vogelenzangseweg 81

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

In de 13^e eeuw wordt er voor het eerst melding gemaakt van Vogelenzang, als Graaf Floris V zijn nabijgelegen jachtslot tot de 'Voghelsanck' omdoopt. Vogelenzang was in die tijd een zelfstandige ambachtsheerlijkheid en wordt als dorp van belang tijdens de reformatie. In deze tijd verhuizen katholieke families uit de steden naar Vogelenzang en de omgeving, omdat rooms-katholieke diens-ten hier min of meer gedoogd worden. De Graaf Florislaan (vroeger dorpsstraat) vormt de historische dorpskern van Vogelenzang.

Vanaf 1900 wordt het dorp langzaam maar gestaag uitgebreid. Voor de oorlog worden langs de Vogelenzangseweg arbeiderswoningen gebouwd en langs de Bekslaan worden enkele villa's gebouwd. Na de tweede wereldoorlog vinden er planmatige uitbreidingen plaats. In de jaren '50 en '60 wordt aan de westzijde van het dorp een woonwijk gebouwd. In de jaren '80 verreist aan oostzijde van het dorp een woonwijk.

Het perceel Vogelenzangseweg 81 heeft in het verleden onderdeel uitgemaakt van de buitenplaats Duinzicht. De huidige woning op het perceel deed dienst als tuinmanswoning voor deze buitenplaats. Op de buitenplaats is later het appartementencomplex Beukenhaege gebouwd.

De voormalige tuinmanswoning en het zuidelijk deel van de buitenplaats werden in 1957 verworven door de heer Van Grieken die er een bloembollenshowtuin met allerlei attracties aanlegde. Na de dood van de heer Van Grieken raakten de tuinmanswoning en de showtuin in verval. Een deel van het perceel werd verkocht ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Vogelenzang Oost in de jaren '80 van de vorige eeuw. Hier werd de Graaf Willemlaan aangelegd en werd een hofje met 6 half-vrijstaande woningen gebouwd.

2.2 Functionele structuur

Vogelenzang is een compact dorp dat als de noordelijke uitloper van de bollenstreek kan worden beschouwd. De belangrijkste verkeersader van het dorp is de Vogelenzangseweg, een belangrijke doorgaande weg tussen de bollenstreek en Haarlem. Het dorp bestaat uit een compact bebouwde dorpskern met voornamelijk tweekappers en geschakelde woningen en een villagebied rondom de Vogelenzangseweg en de Bekslaan.

In de kern Vogelenzang zijn basisvoorzieningen, zoals een dorps huis, een basisschool, enkele winkels, waaronder een supermarkt, sportvelden en een kerk aanwezig. In het complex De Voghelsanck zijn diverse medische voorzieningen (huisarts, fysiotherapeut, tandarts) aanwezig. Alle basisvoorzieningen bevinden zich op minder dan 10 minuten loopafstand van de planlocatie.



Kruising Vogelenzangseweg - Graaf Florislaan (historische dorpskern)

De planlocatie ligt op de overgang van het villagebied naar de feitelijke dorpskern van Vogelenzang. Omdat het perceel aan de Vogelenzangseweg is gelegen, is de locatie goed bereikbaar. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk vrijstaande en half vrijstaande woningen.



Plangebied, zijde Vogelenzangseweg



Plangebied, zijde Graaf Willemlaan

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het gebied van ruimte en mobiliteit is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 is vastgesteld. In de SVIR beschrijft het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het kabinet heeft in het SVIR een aantal nationale belangen geformuleerd, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Zo beschrijft het kabinet onder meer in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten hebben in het SVIR meer bevoegdheden gekregen, bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte.

Op Ruimtelijkeplannen.nl is te zien dat er geen nationale belangen gelden ter plaatse van de locatie Vogelenzangseweg 81. Het rijksbeleid voor ruimtelijke ordening vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet uitzien.

De structuurvisie is opgebouwd uit diverse hoofdthema's zoals klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Deze hoofdthema's zijn weer onderverdeeld in een aantal subthema's waaronder een aantal concrete projecten als uitvoeringsprogramma is gevoegd. Ter plaatse van de planlocatie zijn geen concrete projecten aangewezen.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie

Het beleid uit de provinciale structuurvisie is vertaald in de provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie. In deze verordening is vastgelegd waaraan bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen die afwijken van het bestemmingsplan moeten voldoen. De regels uit de verordening vormen een waarborg voor de doorwerking van provinciale belangen in het gemeentelijk beleid.

De locatie Vogelenzangseweg 81 is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied. In de verordening worden geen nadere eisen gesteld aan de ontwikkeling van locaties die zijn gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied.

In de verordening is tevens bepaald dat in de toelichting van een bestemmingsplan wordt aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende aardkundige waarden. Ter plaatse van de planlocatie bevinden zich geen aardkundige waarden. Dit aspect is daarom niet van toepassing op deze planontwikkeling.

3.2.3 Regionaal Actieprogramma Wonen

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond hebben in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) afspraken gemaakt over het aantal en het soort woningen dat in elke gemeente wordt gebouwd. Het doel van het RAP is om een regionaal woningbouwprogramma te realiseren dat aansluit bij de behoeften van de markt en te voorkomen dat gemeente elkaar beconcurreren op woningbouwprogramma's waardoor overprogrammering ontstaat.

Het huidige RAP loopt tot en met 2015. Indien er geen vertraging in de planologische procedure ontstaat, kan dit bestemmingsplan in december 2014 in werking treden en kan er in het eerste

kwartaal van 2015 worden gestart met de bouw van de woningen. Hierdoor is het in beginsel mogelijk om deze woningen voor 2016 op te leveren en telt de plancapaciteit uit dit plan dus mee voor het RAP 2012-2015.

De gemeente Bloemendaal heeft met de provincie en regiogemeenten afgesproken dat zij ervoor zorgt draagt dat in de periode 2012-2015 minimaal 210 en maximaal 316 woningen worden gebouwd. Bij het opstellen van het RAP 2012 – 2015 is nog geen rekening gehouden met dit plan. De plancapaciteit voor de periode 2012-2015 overschrijdt op dit moment reeds de afspraken uit het RAP. Volgens de huidige prognoses worden er in deze periode 325 woningen opgeleverd. Hiervan zijn reeds 133 woningen opgeleverd en 45 woningen in aanbouw.

De crisis op de woningmarkt en planologische procedures kunnen echter tot vertraging in de woningbouwproductie leiden. Van in ieder geval 30 in het RAP opgenomen woningen is het inmiddels duidelijk dat ze niet voor 2015 kunnen worden opgeleverd. De gemeente Bloemendaal heeft daarom nog voldoende ruimte om in 2015 drie woningen op te leveren die niet in het RAP zijn opgenomen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 27 januari 2011 de structuurvisie Bloemendaal vastgesteld. In de structuurvisie is op hoofdlijnen vastgelegd welke kwaliteiten de gemeente wil behouden en welke ruimtelijke ontwikkelingen gewenst zijn.

In de structuurvisie is het grondgebied van de gemeente Bloemendaal opgedeeld in drie zones, te weten de kust en duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. Het beleid is erop gericht om ruimtelijke ontwikkelingen op te vangen in de dorpenzone, zodat de kust en duinzone en de landgoederenzone groen en open blijven. Waar mogelijk kan in de dorpenzone verdichting plaatsvinden. Nieuwbouw dient qua schaal aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. Er moet voorkomen worden dat nieuwbouw de identiteit van de dorpkernen aantast.

Het perceel Vogelenzangseweg 81 is gelegen in de dorpenzone. In dit plan is er sprake van verdichting. Het aantal woningen neemt met een factor drie toe (van 1 naar 3), het toegestane bebouwingsoppervlak met een factor vier (van 90 m² naar 360 m²). Een toename van de bebouwingdichtheid op deze locatie is in lijn met de structuurvisie. Het beleid is erop gericht om ontwikkelingen op te vangen in de dorpenzone. De schaal van de bebouwing sluit aan op de direct omliggende woningen, die, net als de woningen in dit plan, merendeels een bouwmassa hebben van twee lagen met een kap.

Met dit plan kan de identiteit van Vogelenzang worden versterkt. De bouw van drie woningen in particulier opdrachtgeverschap levert een gevarieerd bebouwingsbeeld op dat goed aansluit op het dorps karakter van de omgeving. De mate waarin het plan aansluit bij de directe omgeving is evenwel afhankelijk van de architectonische uitwerking van het plan, die pas wordt beoordeeld bij een aanvraag omgevingsvergunning. Het perceel is gelegen in een gebied dat is aangemerkt als een bijzonder welstandsgebied. In een bijzonder welstandsgebied stelt de welstandsnota hoge eisen aan een passende en hoogwaardige architectonische inpassing van nieuwbouw in de bestaande omgeving. De welstandsnota biedt daarmee voldoende handvaten om tot passende en kwalitatief hoogwaardige woningontwerpen voor deze locatie te komen.

In de structuurvisie is tevens bepaald dat de gemeente streeft naar het behoud en versterking van het voorzieningenniveau in de kernen. Met name in de kern Vogelenzang staat het draagvlak voor voorzieningen onder druk. De bouw van drie eengezinswoningen kan bijdragen (zij het in geringe mate) aan het draagvlak voor voorzieningen in Vogelenzang.

3.3.2 Woonvisie

De gemeenteraad heeft op 2 februari 2012 de Woonvisie Bloemendaal vastgesteld. In de woonvisie is beschreven welke woningen er in de gemeente moeten worden gebouwd en welke andere maatregelen de gemeente kan nemen om de lokale woningmarkt beter te laten functioneren.

In de woonvisie zijn de volgende kerndoelen vastgelegd die bijdragen aan het goed functioneren van de woningmarkt en het vitaal houden van het voorzieningenniveau in de kernen:

1. Het bevorderen van de bouw van woningen die voldoen aan de wensen van senioren in alle segmenten (sociaal, middelduur en duur/ exclusief) van de woningmarkt. Hiermee wil de gemeente de doorstroming bevorderen, waardoor zowel in de sociale sector als in de vrije sector meer eengezinswoningen beschikbaar komen voor gezinnen met kinderen.
2. Het bevorderen van de bouw van woningen in het middeldure segment (€ 180.000,- tot € 350.000,- k.k. of een huur tot 920,- per maand). Hiermee wil de gemeente meer aanbod beschikbaar krijgen voor middeninkomens en doorstroming vanuit sociale huurwoningen bevorderen.
3. Het bevorderen van de bouw van woningen in particulier opdrachtgeverschap.
4. Het bevorderen van de bouw van sociale huurwoningen, teneinde een bijdrage te leveren aan het verminderen van het regionale tekort aan sociale huurwoningen.

In dit plan worden drie woningen in particulier opdrachtgeverschap gebouwd. Het plan sluit daarom aan bij de doelstellingen van het woonbeleid. De woningen zullen in het dure segment (€ 350.000,- tot € 700.000,-) vallen. Er wordt geen bijdrage geleverd aan het vergroten van het aanbod in het sociale of middeldure segment. In Vogelenzang is echter een beperkt aanbod aan woningen in het dure segment. In de feitelijke dorpskern bevinden zich voornamelijk goedkope en middeldure woningen, terwijl de woningen langs de Bekslaan in het exclusieve segment vallen. Woningen in het dure prijssegment worden op deze locatie daarom als een gewenste aanvulling op het woningbestand van Vogelenzang beschouwd.

3.3.3 Verordening sociale woningbouw

In de Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2013 is vastgelegd dat bij de bouw van nieuwe zelfstandige woningen tenminste één derde (33 %) van het totaal aantal te realiseren woningen een sociale huurwoning moet zijn. De verordening is alleen van toepassing als er meer woningen worden gebouwd dan het bestemmingsplan toestaat. Het aantal zelfstandige woningen dat op grond van het bestemmingsplan in het plangebied al is toegestaan, wordt niet meegeteld in de berekening van het aantal sociale huurwoningen.

Het huidige bestemmingsplan Vogelenzang 2010 laat de bouw van één woning op het perceel toe. In het nieuwe bestemmingsplan worden twee extra woningen toegestaan. In de verordening is bepaald dat er pas een verplichting bestaat om sociale huurwoningen te bouwen als in het bestemmingsplan tenminste drie extra woningen worden toegelaten. De initiatiefnemers hoeven daarom geen sociale huurwoningen te bouwen.

4 Planbeschrijving

4.1 Stedenbouwkundig ontwerp

Het perceel Vogelenzangseweg 81 is circa 2.350 m² groot. In het plan wordt het perceel opgedeeld in twee kavels van circa 900 m² en één kavel van circa 540 m². De kleinere kavel bevindt zich naast klokkenwinkel Klaren op de plek van de huidige woning.



Verkaveling

In het plan zijn de woningen met de voorzijdes gericht op de omliggende wegen: de Vogelenzangseweg en de Graaf Willemlaan. In het tussenliggende gebied bevinden zich de achtertuinen. De hoofd- en bijgebouwen van kavel 1 en 2 zijn zodanig gesitueerd dat deze als een geluidsbuffer voor de drukke Vogelenzangseweg fungeren. De ruimtes tussen de hoofd- en bijgebouwen worden daarbij opgevuld met geluidswerende tuinmuren.

De hoekkavel grenst aan twee zijden aan de openbare weg. Stedenbouwkundig en historisch is de Vogelenzangseweg belangrijker dan de Graaf Willemlaan. De representatieve voorzijde van deze woning is daarom naar de Vogelenzangseweg gericht.



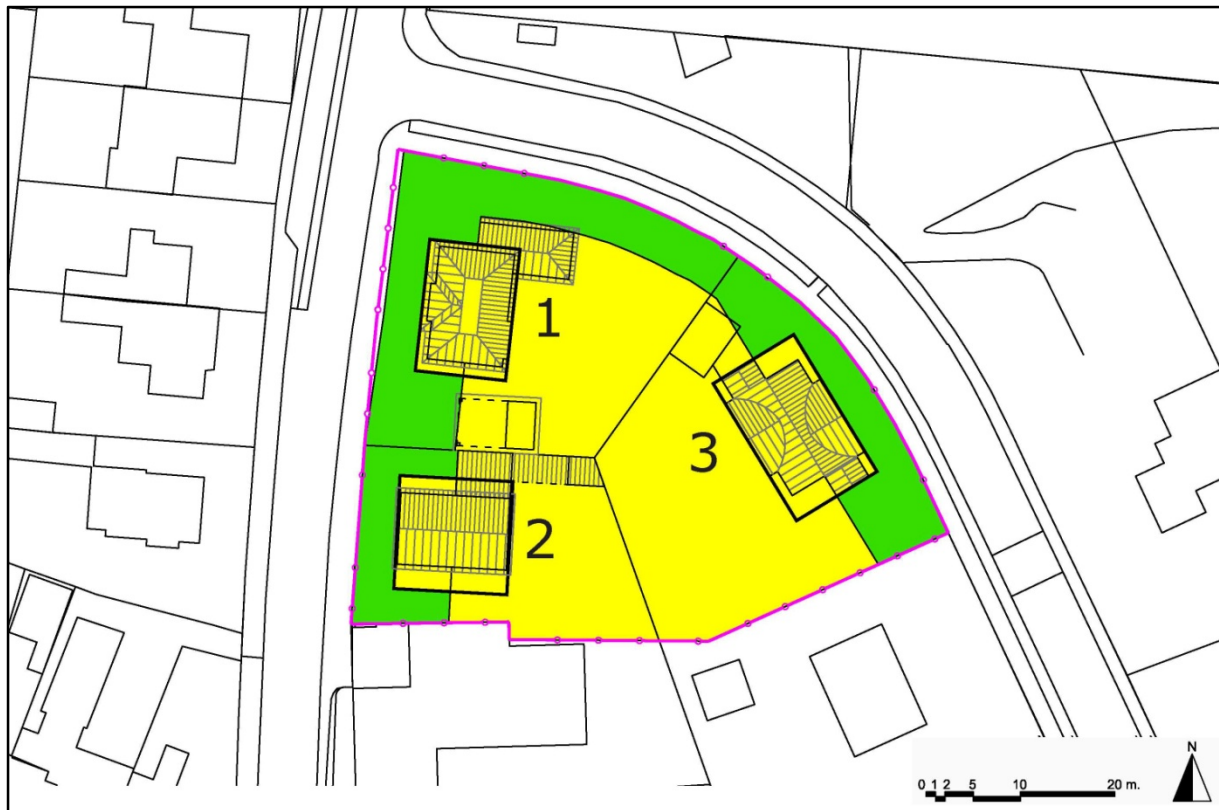
Referentiebeelden

De bebouwing langs de Vogelenzangseweg is te kenmerken als individueel vormgegeven met een zeer uiteenlopend karakter. Een specifieke identiteit om de bebouwing op af te stemmen ontbreekt. Er is geen stedenbouwkundige noodzaak om binnen het plan zelf de woonhuizen als sterke eenheid uit te voeren. Het plan wordt daarom gebaseerd op individuele woonhuizen, waardoor de toekomstige bewoners uitdrukking kunnen geven aan hun eigen woonwensen.

In het principebesluit zijn de volgende stedenbouwkundige kaders vastgelegd:

	Oppervlak bouwvlak	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	oppervlak bijgebouwen	Vrije ruimte tot erfgrans	Vrije ruimte zijtuin tot weg
Kavel 1	100 m ²	6,5 meter	11 meter	60 m ²	2,5 m	5 m
Kavel 2	90 m ²	6,5 meter	11 meter	40 m ²	0 m	n.v.t.
Kavel 3	135 m ²	6,5 meter	11 meter	60 m ²	2,5 m	n.v.t.

Op de verbeelding zijn flexibele bouwvlakken opgenomen, conform het vlekkenplan op pagina 13. Hierdoor is het mogelijk om de verkaveling en situering van de bouwmassa's in de loop van het planproces nog enigszins aan te passen.



Vleckenplan

4.2 Ontsluiting en parkeren

Elke woning krijgt een individuele inrit. Kavel 2 krijgt een inrit aan de Vogelenzangseweg. Kavel 3 krijgt een inrit aan de Graaf Willemlaan. Het is nog niet bekend waar de inrit van kavel 1 komt. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er is voldoende ruimte om per woning 2 parkeerplaatsen aan te leggen. Er worden geen extra bezoekersplaatsen aangelegd. Bezoekers kunnen op de bestaande parkeerplaatsen voor klokkenwinkel Klaren of langs de Graaf Willemlaan parkeren.

4.3 Groen en bomen

Het perceel wordt gekenmerkt door een sterke mate van bebossing bestaande uit bomen, coniferen en struiken. De initiatiefnemers hebben daarom een bomeninventarisatie uitgevoerd. Uit de bomeninventarisatie blijkt dat het merendeel van het aanwezige groen geen bijzondere waarde heeft. Een deel van de bomen heeft bovendien een matige tot slechte toekomstverwachting.

Ter plaatse van de voorgestelde bouwvlakken bevinden zich geen waardevolle bomen. De meeste waardevolle bomen bevinden zich aan de rand van het perceel. De volgende bomen worden behouden:

1. De beeldbepalende zomereik op de hoek van de Vogelenzangseweg en de Graaf Willemlaan.
2. De lindeboom op de perceelsgrens met de klokkenwinkel.
3. De bomengroep bestaande uit veldesdoorns en berken in de zuidoosthoek van het perceel. Deze bomengroep wordt uitgedund, teneinde de woning op kavel 3 te kunnen bouwen.

Een deel van de te verwijderen bomen is kapvergunningsplichtig. Er wordt een herplantplicht opgelegd, echter voor minder bomen dan er nu staan. De initiatiefnemers zijn voornemens om in ieder geval een nieuwe bomengroep te planten op kavel 1.



Bouwmassa's Vogelenzangseweg



Vogelvluchtperspectief

5 Randvoorwaarden

5.1 Milieukwaliteitseisen

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

5.1.1 Milieueffectrapportage

In bijlage C en D van het besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is bepaald dat er een milieueffectrapportage dient te worden uitgevoerd wanneer er meer dan 2.000 woningen worden gebouwd. Dit bestemmingsplan is dus niet m.e.r.-plichtig.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

In de directe omgeving bevindt zich één inrichting die als een milieubelastende activiteit wordt aangemerkt, te weten klokkenwinkel Klaren. De klokkenwinkel wordt in de handreiking aangemerkt als overige detailhandel. De richtafstand tussen een woning en overige detailhandel bedraagt voor het aspect geluid 10 meter. Voor de overige aspecten (geur, stof en gevaar) bedraagt de richtafstand 0 meter. Daarom dient er normaal gesproken een richtafstand van 10 meter te worden aangehouden.

De kortste afstand tussen de uiterste situering van de gevel op kavel 2 en de bestemming Detailhandel op het perceel van klokkenwinkel bedraagt 0 meter. Dit is minder dan de voorgeschreven richtafstand.

De richtafstanden gaan echter uit van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen zijn er geen milieubelastende functies (detailhandel, kantoren, bedrijven) gevestigd en is er weinig tot geen geluidsbelasting door verkeer. Hierdoor is de geluidsbelasting op de gevels van woningen laag tot zeer laag.

Het perceel Vogelenzangseweg 81 ligt aan een hoofdontsluitingsweg en wordt daarom aangemerkt als het omgevingstype 'gemengd gebied'. Er is sprake van een relatief hoge geluidsbelasting op de gevel van de te bouwen woning op kavel 2 als gevolg van wegverkeerslawaai. Indien er sprake is van een gemengd gebied, kunnen de richtafstanden uit lijst 1 met één stap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het verlagen van de richtafstand voor het aspect geluid met één stap leidt tot een richtafstand van 0 meter. De afstand tussen de klokkenwinkel en de nieuw te bouwen woning op kavel 2 vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.1.3 Bodemkwaliteit

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de kwaliteit van de bodem ter plaatse. 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 nieuwe ontwikkelingen altijd een historisch bodemonderzoek te worden verricht en een verkennend bodemonderzoek. Wanneer de locatie naar aanleiding van het historisch of verkennend bodemonderzoek als asbestverdacht wordt aangemerkt dan dient tevens een asbestonderzoek te worden verricht conform de geldende normen.

In de gemeente Bloemendaal is het generieke beleid vanuit het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit is een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld. Het plangebied valt geheel in de klasse Wonen. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is in het kader van de planologische procedure niet nodig.

Dit laat onverlet dat bodemkwaliteit mogelijk een rol speelt bij het grondverzet in het kader van het uitvoeren van de bouwplannen. Bij grondverzet dient de kwaliteit van de bodem te worden vastgesteld door middel van partijkeuringen. Dit geldt zowel voor de kwaliteit van de toe te passen grond als van de ontvangende bodem. Om een partij grond te mogen toepassen moet de partij worden getoetst aan zowel de bodemkwaliteit van de ontvangende bodem als aan de bodemfunctieklassering van de ontvangende bodem. Bij deze dubbele toets geldt dat de kwaliteitsklasse van de toe te passen partij grond moet voldoen aan de strengste norm.

5.1.4 Geluidsbelasting

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering. Rond wegen, spoorlijnen en industriegebieden liggen zogenaamde geluidszones. Indien een woningbouwplan zich binnen zo'n geluidzone bevindt, dient de geluidsbelasting op de gevels van een woning in het kader van de planologische procedure te worden onderzocht. Indien de geluidsbelasting op de gevels hoger is dan de in de Wet geluidhinder vastgelegde voorkeurgrenswaarde, moeten er maatregelen worden genomen om de geluidbelasting te verlagen.

De locatie ligt buiten de geluidszones voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai. Ter plaatse van de planlocatie geldt op de Vogelenzangseweg een maximale snelheid van 30 km/uur. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen in een woonerf of in een 30 km/u-zone. Het aspect geluidsbelasting vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

De Vogelenzangseweg veroorzaakt door zijn hoge verkeersintensiteit echter wel degelijk geluidshinder voor de aangelegen woningen. De geluidsbelasting op de gevels van de woningen op kavel 1 en 2 ligt naar verwachting meer dan 10 dB boven de voorkeurgrenswaarde (48 dB) voor wegverkeerslawaai. Maar omdat de wet geluidhinder niet van toepassing is, hoeven voor dit plan geen hogere waarden voor de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai te worden vastgesteld.

In het Bouwbesluit is voor nieuwbouwwoningen, indien hogere waarden voor de geluidbelasting zijn vastgesteld, een maximale grenswaarde voorgeschreven voor het geluidniveau binnenin die woning. De milieudienst IJmond raadt voor een leefbare woning aan om deze geluidnorm uit het Bouwbesluit in dit plan te respecteren. Voor de aanvraag omgevingsvergunning wordt daarom geadviseerd een onderzoek naar de geluidwering van de gevels uit te voeren en indien nodig bouwkundige maatregelen te treffen om de geluidnorm uit het Bouwbesluit niet te overschrijden.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit moet worden meegewogen in de afweging of het plan al dan niet uitvoerbaar is. Enerzijds moet worden onderzocht of de blootstelling van het project aan reeds aanwezige luchtverontreiniging al dan niet binnen de normen valt. Daarnaast wordt onderzocht in hoeverre het project zelf invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse. Indien het project niet in beteken-

de mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeft geen onderzoek naar de luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

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

5.2 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico staat voor de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Die kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar contour (wettelijke norm) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

Het perceel Vogelenzangseweg 81 bevindt zich niet binnen de veiligheidsafstand van een inrichting die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt. Evenmin bevindt het perceel zich binnen de veiligheidsafstand van een hoge druk transportleiding die onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) valt.

De enige relevante risicobron is provinciale weg N206. Er vindt zeer beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. De weg heeft geen 10^{-6} contour. Het Groepsrisico van de weg is minder dan 0,1 x de oriënterende waarde. Met de sloop nieuwbouw waarbij er 2 woningen binnen het invloedsgebied van de weg worden toegevoegd zal het groepsrisico niet noemenswaardig wijzigen. Een (nieuwe) groepsrisico berekening is dan ook niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de uitvoering van het project bestaan.

5.3 Waterhuishouding

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

De huidige ontwateringsdiepte is met ruim 1,7 m ter plaatse van de bebouwing ruimschoots voldoende.

In het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Dit betekent dat zowel het vuilwater als het hemelwater via dit stelsel wordt afgevoerd. Omdat er géén mogelijkheden zijn om het regenwater lokaal te verwerken (de gemeente hanteert voor infiltratie een minimale drooglegging van 2 meter) mag dit via het gemengde rioolstelsel worden afgevoerd. Wel moeten de vuilwater- en hemelwaterstroom gescheiden van elkaar op de erfgrans worden aangeboden (dit in verband met een mogelijk toekomstig apart regenwaterriool).

In de keur van het hoogheemraadschap van Rijnland is bepaald dat bij een toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m² compensatie in de vorm van extra oppervlaktewater dient plaats te vinden. De toename aan bebouwd grondoppervlak bedraagt in dit plan 355 m²¹. Het is niet op voorhand bekend hoeveel verharding er in het plan komt. Dit is ook niet te reguleren, omdat de bestemmingen Wonen en Tuin geen aanlegvergunningstelsel hebben.

Indien de toename aan verhard oppervlak (bebouwing en verharding) meer dan 500 m² bedraagt, dienen de initiatiefnemers op grond van de keur extra oppervlaktewater te creëren.

5.4 Natuurbescherming

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

5.4.1 Gebiedsbescherming

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

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

De locatie is niet gelegen in een Natura2000 gebied en maakt ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Wel liggen er op circa 200 meter van het plangebied, ten westen van de Vogelenzangseweg, weilanden die onderdeel uitmaken van de Ecologische hoofdstructuur. Omdat de EHS geen externe werking kent, is het niet nodig om de effecten van het plan op dit EHS gebied te onderzoeken.

Landgoed Vogelenzang, dat op circa 600 meter afstand ligt, is tevens aangewezen als Natura2000 gebied. De Natura2000 kent wel een externe werking. Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom van Vogelenzang is gelegen, het een klein plan betreft en er voldoende afstand tot het Natura2000 gebied is, is het niet aannemelijk dat het project de aldaar aanwezige natuurwaarden beïnvloedt. De externe werking op dit Natura2000 hoeft daarom niet onderzocht te worden. De Natuurregulering vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

5.4.2 Soortenbescherming

Bij herziening van het bestemmingsplan wordt getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige dier- en plantensoorten die op grond van de Flora- en Faunawet een beschermd

¹ Toegestaan bebouwd grondoppervlak in bestemmingsplan Vogelenzang 2010: 130 m² (90 m² bouwvlak, 40 m² bijgebouwen)
Toegestaan bebouwd grondoppervlak in bestemmingsplan Vogelenzang 2010 eerste herziening: 485 m² (zie tabel pagina 12)

status genieten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling ex artikel 75 van de Flora en Faunawet worden aangevraagd.

Adviesbureau Pius Floris heeft in de zomer van 2013 een oriënterend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Er is onderzocht in hoeverre de planontwikkeling het leefmilieu van beschermde planten- en diersoorten aantast. Het onderzoek bestaat uit een archiefonderzoek, waarbij op basis van eerdere waarnemingen en onderzoek een inschatting wordt gemaakt welke planten en dieren mogelijk aanwezig zijn in en rond het plangebied. Daarnaast heeft er een veldinventarisatie plaatsgevonden om te bestuderen in hoeverre deze planten en dieren ook daadwerkelijk op de locatie voorkomen.

Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Er zijn evenmin vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels waargenomen. Vanwege het ontbreken van een geschikte biotoop ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat er reptielen in het plangebied voorkomen. Wel is de kans groot dat in de sterk verwaarloosde opstallen en de te kappen bomen vleermuizen verblijven. In verband met het oriënterende karakter van de studie, is er geen nader onderzoek verricht naar de aanwezigheid van vleermuizen. Pius Floris heeft daarom geadviseerd om een nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen.

Adviesbureau Els & Linde heeft in het najaar van 2013 en het voorjaar van 2014 ter plaatse in totaal vier veldinventarisaties uitgevoerd. Tijdens deze inventarisaties zijn overvliegende en jagende dwergvleermuizen waargenomen. Er zijn binnen het plangebied echter geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Ook andere beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Els en Linde concludeert dat er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet of Verklaring van Geen Bedenkingen Flora en Faunawet nodig is. De flora en faunawet vormt geen belemmering om het bestemmingsplan te herzien.

De onderzoeken van Pius Floris en Els en Linde zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Een tweetal algemene voorwaarden zijn vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

1. In het vogelbroedseizoen (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden kunnen leiden tot directe verstoring van broedvogels.
2. Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren.

Els en Linde adviseert daarnaast om ter voorkoming van effecten op de aanliggende natuurgebieden en de in de omgeving aanwezige vleermuiskolonies geen bouwlampen te gebruiken.

5.5 Archeologie & cultuurhistorie

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

Het perceel kent een hoge verwachtingswaarde m.b.t. de aanwezigheid van archeologische waarden. In het gemeentelijk archeologiebeleid is bepaald dat er een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd wanneer er een grondoppervlak van meer van 250 m² wordt geroerd. Omdat voor geen van de drie woningen meer dan 250 m² grondoppervlak wordt geroerd, is in dit geval geen archeologisch onderzoek nodig². Archeologie vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

² Omdat de woningen in dit project geheel onafhankelijk van elkaar worden ontworpen, aangevraagd en gebouwd, geldt de archeologische onderzoekverplichting in dit geval per individuele woning.

De bestaande woning aan de Vogelenzangseweg 81 heeft geen monumentenstatus en het gebied is evenmin aangewezen tot beschermd dorpsgezicht. Er is bij de gemeente geen signaal bekend dat dit perceel of de aanwezige bebouwing in de nabije toekomst cultuurhistorisch beschermd gaat worden. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

5.6 Duurzaam Bouwen

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening).

De energieprestatie-coëfficiënt voor nieuwe woningen in het Bouwbesluit (wettelijk kader) is in 2011 aangescherpt van 0,8 naar 0,6 en wordt deze in 2015 verder verlaagd naar 0,4. Zeer energiezuinig en energieneutraal bouwen biedt nu al een marktvoordeel ten opzichte van standaard nieuwbouw. Eind december 2020 moeten nieuwe woningen (bijna) energieneutraal zijn. Dat is over iets meer dan zeven jaar, terwijl nu vaak nog allesbehalve energieneutraal gebouwd wordt.

GPR Gebouw

GPR Gebouw is een programma voor het omzetten van ontwerpgegevens van een gebouw naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. De prestaties worden uitgedrukt in getallen en worden vertaald naar consumentenlabels. GPR Gebouw gaat over gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde en de gebruikelijke thema's van duurzaam bouwen, zoals energie en milieu (water, milieuzorg, materialen). Daarmee is GPR gebouw een belangrijke bouwsteen voor prestatiegericht werken, een werkwijze met veel voordelen voor consument, marktpartijen en gemeente.

Iedere initiatiefnemer wordt door de gemeente Bloemendaal geïnformeerd over duurzaam bouwen, GPR Gebouw en de ambities van de gemeente. Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stimuleert de gemeente Bloemendaal het gebruik van GPR Gebouw. GPR Gebouw is een relatief eenvoudig instrument waarmee prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers van 1 tot 10. Keuzemodules geven aan hoe scores zijn te verhogen (tot maximaal een tien) voor de vijf verschillende onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Binnen het ontwerp is men vrij om binnen de verschillende modules voorzieningen naar keuze te realiseren, zolang deze keuzes leiden tot het gewenste ambitieniveau.

Per project wordt door de Milieudienst IJmond (gratis) digitaal een sub licentie voor het programma GPR Gebouw verstrekt. De ambitie van de gemeente Bloemendaal is minimaal een 7 te scoren op het thema energie en gemiddeld een 7 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Echter vooruitlopend op de lagere EPC in 2015, is het wenselijk om een hogere score (rapportcijfer) te behalen. De gemeente Bloemendaal of Milieudienst IJmond kunnen initiatiefnemers hier nader over informeren.

6 Planbeschrijving

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

6.1 Totstandkoming van verbeelding en regels

In de regels en verbeelding worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd. De toelichting is bedoeld om de planologische keuzes te verantwoorden. De gebiedskenmerken (hoofdstuk 2), de beleidskaders (hoofdstuk 3), de in het plan gemaakte keuzes (hoofdstuk 4) en de sectorale randvoorwaarden (hoofdstuk 5) vormen de basis voor het planologisch regime dat in de regels en de verbeelding wordt vastgelegd.

De wijze van bestemmen is vastgelegd in de SVBP (standaard vergelijkbare bestemmingsplannen) 2012, de nota bijgebouwen 2010 en het gemeentelijke handboek bestemmingsplannen. De SVPB 2012 is een Rijksregeling, waarin onder andere een limitatieve lijst van bestemmingen en uniforme kleuren en aanduidingen zijn vastgelegd. Toepassing van de in de SVPB vastgelegde afspraken is wettelijk verplicht. Het doel van de SVBP is dat in alle verbeeldingen in Nederland dezelfde termen en kleuren worden toegepast.

De nota bijgebouwen en het handboek zijn gemeentelijke beleidsdocumenten, waarin wordt voorgeschreven hoe de met betrekking tot het plan gemaakte keuzes moeten worden vertaald in de verbeelding en de regels. Gemeenten mogen zelf bepalen welke bouw- en gebruiksmogelijkheden zij in bestemmingsplannen toelaten. De nota bijgebouwen en het handboek hebben als doel om de uniformiteit van de gemeentelijke bestemmingsplannen te waarborgen en ervoor te zorgen dat gelijke situaties dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden worden toegekend.

6.2 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1: inleidende regels

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

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

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

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

Tuin

Het deel van het woonperceel aan de voorzijde en de zijkant van de woning tot halverwege de zijgevel is bestemd als Tuin. Op gronden met de bestemming Tuin mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers. Wel mogen er bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, zoals erf- en terreinafscheidingen.

Wonen

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

Omdat het plan zich nog in de ontwerpfase bevindt, is ervoor gekozen om op de verbeelding flexibele bouwvlakken op te nemen, conform het vlekkenplan in hoofdstuk 4.1 (pagina 13). Hierdoor is het mogelijk om de situering van de woningen in de loop van het planproces nog enigszins aan te passen. Wel zijn op de verbeelding de maximale footprint, goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw vastgelegd, zodat de bouwmassa niet kan toenemen ten opzichte van de stedenbouwkundige kaders uit het principebesluit. Tevens is op de verbeelding vastgelegd hoeveel vierkante meter bijgebouwen bij elke woning is toegestaan (zie ook de tabel in hoofdstuk 4.1, pagina 12).

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

Waarde-Archeologie 3

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

Hoofdstuk 3: algemene regels

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

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

7 Uitvoering

7.1 Financiële haalbaarheid

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

Het plan voor de bouw van drie vrijstaande woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap is een particulier initiatief. De betreffende gronden zijn eigendom van een private partij. De verantwoordelijkheid voor de economische uitvoerbaarheid van het plan ligt daarom niet bij de gemeente.

De gemeente heeft voorafgaand aan de ter visie legging van het voorontwerp bestemmingsplan met de initiatiefnemers, verenigd in de vereniging VZ81, een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. De planschadeverhaalsovereenkomst zorgt ervoor dat eventuele planschadeclaims worden neergelegd bij de partij die baat heeft bij de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, in dit geval de vereniging VZ81. Hierdoor wordt voorkomen dat deze kosten worden afgewenteld op de gemeente.

Het overige kostenverhaal is anderszins verzekerd:

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

Er is daarom geen anterieure kostenverhaalsovereenkomst met de vereniging VZ81 afgesloten.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Inzicht in de maatschappelijke haalbaarheid wordt gekregen door op basis van het voorontwerp bestemmingsplan vooroverleg te voeren met andere bestuursorganen en belanghebbende instanties. Andere belanghebbenden hebben gedurende de bestemmingsplanprocedure mogelijkheden om hun belangen ten aanzien van het plan kenbaar te maken. De gemeente dient in de bestemmingsplanprocedure de belangen van indieners van inspraak- en overlegreacties en zienswijzen zorgvuldig afwegen tegen de belangen van de initiatiefnemer.

7.2.1 informatiebijeenkomst omwonenden

De initiatiefnemers hebben zaterdag 7 september 2013 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. De aldaar gehouden presentatie en het verslag van de bijeenkomst zijn als bijlagen bij deze toelichting gevoegd. De reacties op het plan waren overwegend positief. De informatiebijeenkomst heeft niet geleid tot een aanpassing of heroverweging van het plan.

7.2.2 Vooroverleg

De volgende bestuursorganen³ en organisaties zijn schriftelijk geïnformeerd over de ter visie legging van het voorontwerp bestemmingsplan:

1. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord Holland
2. Het Hoogheemraadschap van Rijnland
3. Stichting Ons Bloemendaal
4. Milieudienst IJmond

Het hoogheemraadschap en de milieudienst hebben een overlegreactie ingediend. De overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan en zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

7.2.3 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening voorafgaand aan de wettelijke bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Er zijn geen inspraakreacties ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan.

7.2.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze indienen. Er is één zienswijze op het plan ingediend. Dit betreft een steunbetuiging van een omwonende. Deze is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

7.3 Handhaving

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Bij overtredingen van het bestemmingsplan moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

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

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. In het kader van preventieve handhaving worden duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en wordt aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

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

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels. De planologische procedure biedt andere bestuursorganen, organisaties, burgers en de gemeenteraad de mogelijkheid om de voorgestelde planregels kritisch te beoordelen. Ook wordt het voorontwerp bestemmingsplan altijd voorgelegd aan de bouwplantoetsers en RO-juristen. De bouwplantoetsers beoordelen of de regels

³ De gemeente is conform artikel 3.1.1 Bro verplicht om de provincie en Rijnland in de gelegenheid te stellen met de gemeente te overleggen over het plan.

uit het bestemmingsplan goed toepasbaar zijn bij het toetsen van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De juristen beoordelen of de regels juridisch houdbaar zijn. Hierdoor wordt in een vroeg stadium duidelijk of het bestemmingsplan regels bevat die niet op draagvlak kunnen rekenen of onduidelijk zijn en kunnen planregels dus verbeterd en/of verduidelijkt worden.