

Bestemmingsplan Van Wijkgarage



Bestemmingsplan Van Wijkgarage

Procedure overzicht

Fase	Vastgesteld door	Datum
Voorontwerp bestemmingsplan	College (2011014081)	14 juni 2011
Inloopavond		28 juni 2011
Inspraak & vooroverleg		17 juni t/m 28 juli 2011
Ontwerp bestemmingsplan	Gemeenteraad (2011030459)	29 september 2011
Ter inzage legging		7 oktober t/m 17 november 2011
Vastgesteld bestemmingsplan	Gemeenteraad	26 april 2012 (gepland)
Ter inzage legging		4 mei t/m 14 juni 2012 (gepland)
Bestemmingsplan in werking		15 juni 2012 (gepland)

Registratienummers

Verbeelding: **volgt nog (Menno)**

Regels: 2012005513

Toelichting: 2012005521

Bijlagen bij toelichting: 2011033706

2011030833

...volgt nog (DIV samenvoegen)

2012005520

Bijlagenboek: 2011043093

Toelichting & planregels

Jeroen Rozema

Verbeelding

Menno van Dijk

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Huidige bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Functionele structuur en verkeersstructuur	8
3	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid ruimtelijke ordening	9
3.2	Ruimtelijk beleid provincie	9
3.3	Ruimtelijk beleid gemeente Bloemendaal	10
4	RUIMTELIJK ONTWERP	11
4.1	Stedenbouwkundig ontwerp	11
4.2	Programma	13
4.3	Ontsluiting en Parkeren	13
5	RANDVOORWAARDEN	15
5.1	Milieukwaliteitseisen	15
5.2	Water	17
5.3	Natuurwetgeving	18
5.4	Archeologie & cultuurhistorie	19
5.5	Stedenbouw en duurzaam bouwen	19
6	PLANOPZET	21
6.1	Uitgangspunten	21
6.2	Juridische planopzet	21
6.3	Bestemmingsmethodiek	23
7	UIVOERBAARHEID	25
7.1	Financiële haalbaarheid	25
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	25
7.3	Handhaving	26

Bijlagen bij toelichting

- Bijlage 1** Overzicht inspraak- en overlegreacties
- Bijlage 2** Overzicht wijzigingen ontwerp bestemmingsplan
- Bijlage 3** Overzicht zienswijzen
- Bijlage 4** Overzicht wijzigingen definitief bestemmingsplan

Bijlagenboek (onderzoeken)

- Bijlage 1** Akoestisch onderzoek Bouw en Schildersbedrijf Rijnierse
(Cauberg Huygen, 24 februari 2009)
- Bijlage 2** Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 13 woningen Bloemendaalseweg
(Cauberg Huygen, 22 september 2008)
- Bijlage 3** Luchtkwaliteitsonderzoek 13 woningen Bloemendaalseweg
(Cauberg Huygen, 22 september 2008)
- Bijlage 4** Actualiserend bodemonderzoek Bloemendaalseweg 329
(BK Ingenieurs, 19 september 2008)
- Bijlage 5** Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Bloemendaalseweg
329
(ADC Archeoprojecten, februari 2009)
- Bijlage 6** Quick Scan Flora en fauna, Bloemendaalseweg te Overveen
(SAB Arnhem, 16 september 2008)
- Bijlage 7** Bezonningsstudie Van Wijkgarage Overveen
(Slangen Hulsker, 2006)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Hillgate Koraal BV is eigenaar van de voormalige garage Van Wijk aan de Bloemendaalseweg 329 en is voornemens om op dit perceel 9 eengezinswoningen te ontwikkelen. Onderdeel van dit plan is dat in de twee bestaande poortwoningen aan de Bloemendaalseweg 327 en 331 vier appartementen worden gerealiseerd. Deze woningen zijn door woningcorporatie Pre Wonen aangekocht en omgebouwd tot vier appartementen die in Maatschappelijk Gebonden Eigendom constructie (hierna: MGE-constructie) worden verkocht¹.

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan Zijlweg west e.o. uit 2002 de bestemming bedrijfsdoeleinden, maar deze bestemming kan worden gewijzigd in een woonbestemming. De gemeente Bloemendaal heeft in 2008 een wijzigingsplan opgesteld om medewerking te kunnen verlenen aan de plannen van Hillgate en Pre Wonen. Dit wijzigingsplan is op 12 mei 2009 vastgesteld door het college van B & W en op 9 juni 2009 goedgekeurd door de provincie Noord-Holland.

Tegen het wijzigingsplan is een beroepsprocedure gevoerd bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). Het beroep was gericht op de verdeling van het aantal woningen over het perceel van Hillgate en het buurperceel van Bouw- en Schildersbedrijf Rijnierse B.V. (hierna: Rijnierse) en de afstand die tussen de bedrijfsbebouwing van Rijnierse en de woningen op het perceel van Van Wijk moet worden aangehouden. De Afdeling heeft het ingestelde beroep op 19 mei 2010 gegrond verklaard en goedkeuring onthouden aan het wijzigingsplan. Dit betekent dat de Van Wijkgarage op dit moment weer een bedrijfsbestemming heeft en Hillgate het woningbouwplan niet kan meer uitvoeren.

De Afdeling heeft bepaald dat er een minimale afstand van 20 meter tussen het perceel van Rijnierse en de woningen op het terrein van de Van Wijkgarage moet worden aangehouden. Door deze interpretatie van de afstandseis is het niet meer mogelijk om het bouwplan van Hillgate uit te voeren.

De gemeente Bloemendaal wil nog steeds medewerking verlenen aan het bouwplan van Hillgate. Door de uitspraak van de Afdeling en dan met name de interpretatie van de afstandseis is het echter niet meer mogelijk via een wijzigingsplan medewerking te verlenen aan het bouwplan. De gemeente heeft er daarom voor gekozen om een partiële herziening van het bestemmingsplan Zijlweg west e.o. op te stellen. In dit bestemmingsplan wordt geen minimale afstand meer voorgeschreven tot aan het perceel van bouwbedrijf Rijnierse.

In het huidige bestemmingsplan is niet vastgelegd hoe de 15 woningen over beide percelen verdeeld moeten worden. De gemeente heeft met Hillgate en Rijnierse de volgende afspraak gemaakt over het aantal woningen dat in het gebied gebouwd mag worden:

1. maximaal 9 woningen op het terrein van de Van Wijkgarage;
2. maximaal 4 woningen op het terrein van Rijnierse;

Er is voor gekozen om 13 nieuwe woningen in het gebied toe te staan, omdat de gemeente bij het opstellen van het bestemmingsplan Zijlweg West e.o. ook voor ogen had dat er maximaal 13 nieuwe woningen op beide percelen mochten worden gebouwd. Omdat de twee poortwoningen ook onderdeel uitmaakten van het wijzigingsgebied had de gemeente in het bestemmingsplan Zijlweg west e.o. bepaald dat het aantal woningen in het gebied in totaal maximaal 15 mag bedragen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het dorp Overveen ten westen van de stad Haarlem. Overveen maakt onderdeel uit van de gemeente Bloemendaal. Het plangebied ligt in de hoek van de Bloemendaalseweg en de Zijlweg en betreft de locatie van de voormalige garage Van Wijk, het bouw- en Schildersbedrijf Rijnierse en de poortwoningen aan de Bloemendaalseweg 327 en 331.

¹ Dit betekent dat deze woningen tegen 75 % van de marktwaarde worden verkocht. Bij verkoop moet de eigenaar de woning echter ook weer tegen 75 % van de marktwaarde terugverkoopen aan Pre Wonen. Hierdoor blijft de woning beschikbaar voor de doelgroep.

Het plangebied grenst aan de volgende percelen en gebieden:

1. aan de westzijde de percelen Bloemendaalseweg 313 t/m 341 (oneven);
2. aan de zuidzijde de percelen Zijlweg 3 t/m 13 (oneven);
3. aan de oostzijde het perceel van Villa Tetterode met bijbehorende tuin;
4. aan de noordzijde en oostzijde het terrein van het voormalige Marinehospitaal.



Afbeelding 1 ligging plangebied

1.3 Huidige bestemmingsplan

Voor deze locatie vigeert het bestemmingsplan Zijlweg West e.o. uit 2002. Dit bestemmingsplan (het "moederplan") is vastgesteld door de gemeenteraad van Bloemendaal op 31 januari 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 17 mei 2002. Voor het plangebied is de bestemming "bedrijfsdoeleinden" van toepassing (artikel 12). Gronden met deze bestemming zijn ter plaatse van de aanduiding "Bg" bestemd voor een garagebedrijf op de begane grond en op de overige verdiepingen uitsluitend voor wonen. Ter plaatse van de aanduiding "Bb" zijn deze gronden bestemd voor een bouwbedrijf. Op deze gronden zijn bedrijfsgebouwen, bedrijfsterreinen en andere bouwwerken en bijbehorende voorzieningen toegelaten.

In het moederplan is geconstateerd dat een garagebedrijf en een aannemersbedrijf zich niet meer verdragen met de omringende woonbebouwing. Indien deze bedrijven zich naar elders in de regio verplaatsen, kan in aansluiting op de woningen op het terrein van het voormalige Marinehospitaal woningbouw worden gerealiseerd. Voor deze locatie is daarom in artikel 25 van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen. Hierdoor kan de bestemming "bedrijfsdoeleinden" gewijzigd worden in de bestemmingen 'wonen', 'verkeersdoeleinden', 'verblijfsgebied', 'erf', 'tuin' en 'openbaar groen'. Nu de Afdeling goedkeuring heeft onthouden aan het wijzigingsplan voor het perceel van Van Wijk, heeft de gemeente ervoor gekozen om niet opnieuw een wijzigingsplan op te stellen. In plaats daarvan wordt een nieuw bestemmingsplan voor het gebied opgesteld, waarin de oorspronkelijke uitgangspunten voor het gebied, zoals vastgelegd in artikel 25 van het bestemmingsplan blijven gelden, maar waarbij een nieuw planologisch regime wordt vastgesteld waarmee het bouwplan van Hillgate wel mogelijk kan worden gemaakt.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Bij het plan behorende stukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald door middel van lijnen, arceringen en coderingen. In de bestemmingen zijn regels opgenomen aanzien van het gebruik van de gronden en de gebouwen en bouwwerken die op die gronden aanwezig mogen zijn. Bij het plan hoort een toelichting. In deze toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van het bestemmingsplan toegelicht en wordt getoetst of het bestemmingsplan past binnen de relevante sectorale wet- en regelgeving. Ook wordt in de toelichting de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Bij de toelichting zijn twee bijlagen gevoegd, te weten een overzicht van de inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan en een overzicht van alle wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan. Alle onderzoeken die zijn uitgevoerd om de uitvoerbaarheid van dit plan aan te tonen zijn in een apart bijlagenboek opgenomen.

Leeswijzer toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders voor het plan uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt het woningbouwplan van Hillgate 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.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Rondom de kruising van de Zijlweg en de Bloemendaalseweg is het oudste deel van de kern Overveen gelegen. Al sinds de middeleeuwen is dit het bestuurlijk centrum van het gebied dat tegenwoordig de gemeente Bloemendaal is. Oorspronkelijk was Overveen een dorp van tuinbouwers en bollentelers. De ontwikkeling van Overveen als villadorp start begin 20e eeuw wanneer de villawijk Kweekduin tot ontwikkeling komt. Vanaf die tijd verplaatst het centrum van het dorp zich naar de Bloemendaalseweg tussen de spoorlijn en de Militairenweg. In de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw worden er een aantal middenklasse wijken tussen de Bloemendaalseweg en Haarlem gebouwd. Na de oorlog vinden er geen grootschalige uitbreidingen meer plaats in de kern Overveen.

2.2 Ruimtelijke structuur

Overveen is een compact dorp gelegen ten oosten van Haarlem. Van oost naar west verandert het woongebied geleidelijk van wat lager gelegen en dichter bebouwd woongebied naar op de strandwal liggende villa's, grenzend aan de duinen. Incidenteel komt ook gestapelde woonbebouwing voor. In en rond de kern zijn een aantal landgoederen en bos- en parkgebieden aanwezig.

De ruimtelijke structuur van Overveen wordt bepaald door een aantal verkeersroutes die de kern doorkruisen. In oostelijke en westelijke richting wordt de ruimtelijke structuur bepaald door het tracé van de Julianalaan en Militairenweg, de spoorweg Haarlem – Zandvoort en de Zijlweg. Van zuid naar noord doorsnijdt de Westelijke Randweg (om Haarlem) letterlijk de woonkern met de bijbehorende dominerende viaducten. De belangrijkste ontsluitingsweg in noord-zuid richting is de Bloemendaalseweg.

De locatie van de Van Wijkgarage en Rijnierse bevindt zich in het historische centrum van Overveen. De bedrijfsbebouwing van beide percelen bevindt zich in de tweede lijn en is niet zichtbaar vanaf de openbare weg. De woonbebouwing in de eerste lijn is met de achterzijde naar de locatie gericht en bestaat in het algemeen uit twee lagen met een kap. De bebouwing langs de Bloemendaalseweg heeft een eigen karakter door de eenheid van het blok in materialisering en details. Aan de Zijlweg bevinden zich een aantal historische woningen, die gezamenlijk een bebouwingswand vormen.

De bestaande bebouwing van de garage bestaat uit één bouwlaag. De bebouwing is grootschalig en sluit qua korrelgrootte niet aan bij de omliggende bebouwing. Er is geen relatie tussen de bedrijfsbebouwing en de omliggende woningen. De bedrijfsgebouwen op het perceel van Rijnierse sluiten qua korrelgrootte wel aan op de omliggende bebouwing.



Afbeelding 2 Van Wijkgarage

De Van Wijkgarage wordt ontsloten via de Bloemendaalseweg en Rijnierse wordt ontsloten via de Zijlweg. Ten noorden van de locatie bevindt zich Park Tetrode, een toekomstige woningbouwlocatie op de plek waar vroeger het Marinehospitaal was gevestigd. Ten oosten van de locatie staat de villa Tetrode. Deze villa is in de periode 1860-1870 gebouwd en wordt omgeven door een in landschappelijke stijl aangelegde tuin.

2.3 Functionele structuur en verkeersstructuur

De Bloemendaalseweg en de Zijlweg kennen een mengeling van (boven)woningen, detailhandel, bedrijven, horeca en kantoren. Hiermee is de omgeving van het plangebied te karakteriseren als een gemengd woon/werk gebied.

Op het perceel van Hillgate is de voormalige bedrijfsbebouwing van de garage Van Wijk nog aanwezig. Achter de garage bevindt zich een parkeerterrein. Op dit moment wordt de locatie gebruikt voor het stallen van auto's. Op het perceel van Rijnierse bevinden zich twee bedrijfsgebouwen. Boven de toegangspoort naar de Van Wijkgarage bevonden zich tot 2009 twee bovenwoningen (Bloemendaalseweg 327 en 331). Deze woningen zijn in 2010 verbouwd tot vier appartementen.

De locatie Van Wijkgarage wordt ontsloten via de Bloemendaalseweg. Parkeren vindt plaats op het pleintje aan deze weg en aan de oostzijde van de garage, waar het maaiveld 2,8 meter lager is gelegen dan het maaiveld aan de Bloemendaalseweg. De locatie Rijnierse wordt ontsloten via de Zijlweg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De Bloemendaalseweg brengt een noord/zuid verbinding en de Zijlweg een oost/west verbinding tot stand. De locatie is gelegen op circa 200 meter van het station Overveen, dat voornamelijk wordt gebruikt door forensen, studenten (HBO INHolland) en recreanten (bezoekers van de duinen).

3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid ruimtelijke ordening

Het rijksbeleid voor ruimtelijke ordening is vastgelegd in de AMvB Ruimte (2010). In de AMvB Ruimte zijn algemene regels ten aanzien van nationale ruimtelijke belangen opgenomen, die via het stellen van regels aan de inhoud van bestemmingsplannen beschermd moeten worden.

In de AMvB Ruimte zijn ter plaatse van de locatie van de Van Wijkgarage en bouwbedrijf Rijnierse geen nationale ruimtelijke belangen beschermd. Het rijksbeleid voor ruimtelijke ordening vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

3.2 Ruimtelijk beleid provincie

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de structuurvisie Noord-Holland 2040 en de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie Noord Holland 2010. In de structuurvisie wordt de ruimtelijke visie van de provincie uiteengezet. Deze ruimtelijke visie is vertaald in concrete regels die als kader gelden bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en andere planologische besluiten.

Het plangebied is gelegen binnen de contour van het bestaand bebouwd gebied. De provincie stelt in de verordening geen nadere regels ten aanzien van woningbouw binnen de contouren van het bestaand bebouwd gebied.

Woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied

In de structuurvisie worden wel aanwijzingen gegeven voor ontwikkelingen binnen het bestaand bebouwd gebied. De provincie wil het groen rondom het bestaand bebouwd gebied graag zo veel mogelijk intact houden. Rondom verstedelijkte gebieden mag pas gebouwd worden in het landelijk gebied als alle mogelijkheden om binnenstedelijk te bouwen zijn uitgeput. De provincie wil stimuleren dat gemeenten en andere partijen zoveel mogelijk gebruik maken van de mogelijkheden voor binnenstedelijk bouwen en verdichting.

Het uitgangspunt van het provinciaal woonbeleid is om de vraag naar nieuwe woningen zoveel mogelijk te realiseren binnen het bestaand bebouwd gebied. Dit komt zowel het realiseren van stedelijke voorzieningen in de metropoolregio als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen ten goede. Door concentratie worden verkeers- en vervoersnetwerken optimaal benut en wordt een voldoende en gedifferentieerd aanbod van sociaal-culturele voorzieningen behouden.

Verdichting rond OV knooppunten

De provincie constateert in de structuurvisie dat er rond stations en andere OV-knooppunten kansen liggen om te verdichten en te ontwikkelen. Door de ruimte rond OV-knooppunten beter te benutten voor wonen en andere stedelijke functies, worden landelijke gebieden gespaard, verbetert de kwaliteit van de omgeving en wordt optimale benutting van het openbaar vervoer gestimuleerd. De provincie beschouwt de meeste OV-knooppunten daarom als potentiële ontwikkellocaties. Ook station Overveen is aangewezen als één van de OV-knooppunten waar verdichting kan plaatsvinden.

Met dit woningbouwplan wordt uitvoering gegeven aan het provinciaal beleid om nieuwe woningen te realiseren binnen het bestaand bebouwd gebied, waardoor het landschap rond de dorpen en steden wordt gespaard. De bebouwingsdichtheid bedraagt 41 woningen per hectare². Door in deze dichtheid te bouwen wordt uitvoering gegeven aan de provinciale verdichtingsopgave rond OV-knooppunten.

² Het totale oppervlak van het plangebied is circa 4.150 m². In dit gebied kunnen maximaal 13 nieuwe woningen worden gebouwd. De vier poortappartementen moeten ook worden meegerekend. De bebouwingsdichtheid is $17 / 0,415 = 41$ woningen per hectare.

3.3 Ruimtelijk beleid gemeente Bloemendaal

Structuurvisie Bloemendaal

De gemeenteraad heeft in januari 2011 de structuurvisie Bloemendaal vastgesteld. In deze structuurvisie staat in hoofdlijnen beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen de gemeente Bloemendaal wil stimuleren en faciliteren en wordt beschreven welke kwaliteiten behouden dienen te blijven. In de structuurvisie is het grondgebied van Bloemendaal opgedeeld in drie zones, te weten de kust- en duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. De percelen van Hillgate en Rijnierse zijn gelegen in de dorpenzone.

Het woningbouwinitiatief past goed in het ruimtelijk beleid uit de structuurvisie. In de structuurvisie is bepaald dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden opgevangen in de dorpenzone, zodat de landgoederenzone en de kust- en duinzone groen en open kunnen blijven. De gemeente Bloemendaal wil graag uitvoering geven aan het provinciale verdichtingsbeleid rond OV knooppunten. Woningbouw in de nabijheid van een NS station mag daarom in een hogere dichtheid plaatsvinden dan verder weg gelegen locaties. Bedrijfsbebouwing in woonwijken mag worden vervangen door woonbebouwing. Randvoorwaarde bij herontwikkeling is dat de karakteristiek van de kernen niet mag worden aangetaast. Nieuwbouw dient qua schaal en sfeer aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.

Woonvisie Bloemendaal 2012-2016

De gemeenteraad van Bloemendaal heeft op 26 januari 2012 de Woonvisie Bloemendaal definitief vastgesteld. Het uitgangspunt dat op elke nieuwbouw locatie minimaal één derde van het programma als sociale woningbouw moet worden gebouwd, is in de woonvisie gehandhaafd.

In het plan van Hillgate, dat werd ontwikkeld op basis van het volkshuisvestingsplan 1999, wordt voorzien in sociale woningbouw, omdat Pre Wonen 4 sociale koopwoningen heeft gerealiseerd in het poortgebouw boven de Van Wijkgarage.

In de structuurvisie is geconstateerd dat de gemeente Bloemendaal bij ongewijzigd beleid te maken blijft houden met bevolkingskrimp en vergrijzing. De gemeente vindt dit een onwenselijke ontwikkeling, omdat krimp en vergrijzing een negatieve invloed hebben op het voorzieningenniveau van de kernen. Met de bouw van negen eengezinswoningen wordt woonruimte gecreëerd voor gezinnen met kinderen en wordt dus bijgedragen aan het tegengaan van krimp en vergrijzing.

In de woonvisie is verder geconstateerd dat er een tekort is aan woningen in het goedkope segment. Hierdoor kunnen jongeren moeilijk aan een woning komen. Door het creëren van 4 sociale koopwoningen, wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar betaalbare woningen voor jongeren.

4 RUIMTELIJK ONTWERP

4.1 Stedenbouwkundig ontwerp

In het binnengebied achter de gesloten bebouwingswand van de Bloemendaalseweg wordt het massale garagecomplex vervangen door vier kleinschalige bouwblokken. Deze bouwblokken sluiten qua maatvoering en perceelgrootte aan op de bestaande bebouwing in het gebied. In dit binnengebied bevinden zich reeds enkele losse gebouwen waarvan villa Tetterode het meest aansprekend is. De maat en schaal van deze villa is gebruikt als basis voor het stedenbouwkundig ontwerp.

De opzet van het plan heeft een evenwichtige maat en schaal waarbij de nieuwe dubbele huizen voor deze locatie een passende korrelgrootte hebben. De bouwvolumes bestaan uit twee lagen met een kap. Tussen de Bloemendaalseweg en Park Tetrode is het hoogteverschil 2,8 meter. Aan de oostzijde wordt van dit hoogteverschil gebruik gemaakt door onder de begane grondetage een souterrain op het lager gelegen parkniveau te realiseren. De binnenzijde van dit souterrain grenst aan de parkeergarage en de bergingen en de buitenzijde komt op de tuin uit.



Afbeelding 3 stedenbouwkundige schets



Afbeelding 4 plattegrond bouwplan

De onderlinge afstand tussen de woningen is zo gekozen dat het wel vrijstaande volumes zijn, die tegelijkertijd samen één zelfstandig geheel vormen, een karakteristiek en herkenbaar hofje. De ronde woning is een stedenbouwkundig en architectonisch accent dat de entree van het hofje accentueert. Doordat de tuinen van de woningen aan de westzijde aan de tuinen van de woningen aan de Bloemendaalseweg grenzen wordt het plan onderdeel van het bestaande stedelijk weefsel.

Het centrale hart van het hofje is een voetgangersgebied. Het fungeert in de eerste plaats als gemeenschappelijk buitengebied voor de bewoners. De gemeente heeft met Hillgate afgesproken dat het hofje overdag openbaar toegankelijk is voor voetgangers, maar 's avonds door de bewoners kan worden afgesloten. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om in de toekomst een informele voetgangersverbinding tussen Park Tetrode en de Bloemendaalseweg te creëren. Auto's en andere transportmiddelen worden in de parkeergarage ondergebracht. Bewoners kunnen vanuit de garage rechtstreeks de woningen betreden. Door gebruik te maken van het hoogteverschil tussen de Bloemendaalseweg en Park Tetrode hoeven hiervoor geen diepe kelders te worden gegraven.

Architectonische uitwerking

De architectonisch opzet van het plan zoekt aansluiting bij de omringende bestaande bebouwing van metselwerk gevels, houten kozijnen en pannendaken. De uitwerking en detaillering heeft echter een meer eigentijds karakter. Zo bestaat bijvoorbeeld de doorsnede van het dak uit een dubbele knik waardoor twee verschillende dakhellingen ontstaan. Het centrale gebied krijgt daardoor een karakteristiek profiel. Boven de poort aan de Bloemendaalseweg worden de twee bestaande bovenwoningen verbouwd tot 4 appartementen. De appartementen hebben hun entree aan de Bloemendaalseweg. Door de sloop van de bedrijfsgebouwen aan de achterzijde kan de achtergevel van deze bebouwing weer in haar oorspronkelijke staat worden hersteld.



Afbeelding 5 schetsontwerp bouwplan Hillgate



Afbeelding 6 artist impression

4.2 Programma

Op het perceel van Hillgate worden 9 eengezinswoningen in het dure segment gebouwd. De 2 poortwoningen zijn omgebouwd tot 4 sociale koopappartementen. Deze appartementen zijn door Pre Wonen in MGE constructie verkocht. In de parkeergarage onder de eengezinswoningen worden 28 parkeerplaatsen en een gemeenschappelijke fietsenberging gecreëerd. Daarnaast beschikken de sociale koopwoningen over een eigen berging in de parkeergarage.

4.3 Ontsluiting en Parkeren

Ontsluiting

De woningen op het perceel van Van Wijk worden ontsloten via de poort aan de Bloemendaalseweg. De voetgangers betreden het hofje op maaiveldniveau (door de poort, om de ronde woning heen). Auto's en fietsers rijden de parkeergarage in. Bewoners kunnen vanuit de garage rechtstreeks de woningen betreden. Door gebruik te maken van het natuurlijke hoogteverschil hoeven hiervoor geen diepe kelders te worden gegraven.

Het plan van Hillgate grenst aan de noordzijde aan het terrein van het voormalige Marinehospitaal. De gemeente en AM ontwikkelen een plan voor woningbouw op dit terrein. Daarbij wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om het hofje van Hillgate als langzaam verkeerverbinding in noordelijke richting door te trekken naar de nieuwe woonbuurt op het Marinehospitaalterrein. Hierdoor wordt het gebied aan twee kanten ontsloten, waardoor het beter wordt geïntegreerd in de omgeving.

Wanneer de bestemming van Rijnierse wordt gewijzigd in Wonen, mag het autoverkeer zowel via de Bloemendaalseweg als via de Zijlweg worden ontsloten. Ontsluiting via de Bloemendaalseweg is verkeerstechnisch gezien veiliger, maar zolang er geen bouwplan voor het perceel van Rijnierse bestaat, is het niet duidelijk of deze oplossing bouwtechnisch gezien haalbaar is. Bovendien moet de VvE van de parkeergarage toestemming geven om het autoverkeer via hun inrit te ontsluiten.

Wanneer de woningen op het terrein van Rijnierse zouden worden ontsloten via de Bloemendaalseweg, ontstaat tevens de mogelijkheid om ook een langzaam verkeersverbinding tussen de Zijlweg en het plan van Hillgate te creëren. Door een verbinding tussen beide deelgebieden te creëren wordt het gebied beter geïntegreerd in de omgeving. Bewoners kunnen het gebied dan zowel via de Zijlweg als de Bloemendaalseweg betreden. Het creëren van een langzaam verkeersverbinding is echter geen voorwaarde om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid.

Parkeren

De gemeente Bloemendaal hanteert op deze locatie en op grond van de in dit specifieke plan voorgestelde parkeeroplossing een parkeernorm van 2 bewonersplaatsen per eengezinswoning in het dure segment en 1,5 bewonersplaatsen per sociale koopwoning. Daarnaast moet er per woning 0,3 parkeerplaats voor bezoekers worden gereserveerd³. In totaal zijn er dus 28 parkeerplaatsen nodig⁴.

Het bewonersparkeren dient in het plangebied zelf te worden opgelost. Het bezoekersparkeren dient bij voorkeur in het plangebied zelf te worden opgelost, maar daarbij geldt dat deze plaatsen voldoende toegankelijk moeten zijn voor bezoekers. Indien het redelijkerwijs niet mogelijk is om goed toegankelijke bezoekersplaatsen op eigen terrein aan te leggen, kunnen er ook parkeerplaatsen voor bezoekers buiten het plangebied worden aangelegd of toegewezen.

Hillgate heeft ervoor gekozen om zowel het bewoners- als het bezoekersparkeren in de parkeergarage onder te brengen. De eengezinswoningen worden inclusief 2 eigen parkeerplaatsen voor de bewoners verkocht. Hierdoor zijn 18 van de 28 parkeerplaatsen in de parkeergarage gereserveerd. De overige 10 parkeerplaatsen zijn vrije plaatsen die kunnen worden gebruikt door de bewoners van de sociale koopwoningen en de bezoekers.

³ Alle bewonersplaatsen worden aan de individuele woningen toegewezen, Dubbelgebruik van bewoners en bezoekersparkeren is daardoor niet mogelijk. Hierdoor moeten er aparte (extra) parkeerplaatsen voor bezoekers beschikbaar zijn.

⁴ 2 plaatsen per dure woning is 18 bewonersplaatsen, 1,5 plaats per sociale koopwoning is 6 bewonersplaatsen, 0,3 bezoekersplaats voor 13 woningen is 4 bezoekersplaatsen. In totaal dus (18+6+4) = 28 plaatsen.

Het nadeel van de gekozen parkeeroplossing is dat een parkeergarage met een slagboom een barrièrewerking heeft voor bezoekers. Het risico bestaat dat bezoekers hun auto hierdoor op straat parkeren. De gemeente kan dit echter wel ontmoedigen, door geen parkeervergunningen/ ontheffingen voor bezoekers te verlenen. Als voor bezoekers geen parkeervergunningen beschikbaar zijn, hebben zij de keuze om of in de garage te parkeren, of op grotere afstand van het plangebied op de openbare weg, op plaatsen waar dat is toegestaan.

De gemeente onderzoekt op dit moment de mogelijkheden om in dit deel van Overveen het systeem van parkeerontheffingen in de blauwe zone te vervangen door een parkeervergunningenstelsel. Hierdoor is het makkelijker om het bewoners- en bezoekersparkeren te reguleren, door geen parkeervergunningen te verlenen aan bewoners (en hun bezoekers) die op eigen terrein kunnen parkeren.

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 milieukwaliteitseisen in het plan zijn betrokken. In deze paragraaf is het initiatief daarom getoetst aan de relevante milieukwaliteitseisen. De onderzoeken die zijn uitgevoerd om te beoordelen of het plan voldoet aan de relevante milieuaspecten zijn in het bijlagenboek opgenomen.

Milieueffectrapportage

In bijlage C en D van het besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) (1994) 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.

Industrielawaai

Een woonfunctie is een milieugevoelige bestemming. Dit betekent dat er een zekere afstand dient te zijn tot milieubelastende functies, zoals bedrijven, ter voorkoming van geluidsoverlast, geurhinder, luchtverontreiniging en/of externe veiligheidsrisico's. Bij het realiseren van een nieuwe milieugevoelige bestemming dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij speelt het volgende een rol:

1. is de locatie geschikt voor de milieugevoelige bestemming? Kan een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd?
2. worden bestaande bedrijven door de komst van de milieugevoelige bestemming niet onevenredig hun in bedrijfsvoering geschaad?

Onderhavige ontwikkeling maakt de transformatie van een voormalige bedrijvenlocatie naar een woongebied mogelijk. Gezien de ligging in het bebouwd gebied van de gemeente Bloemendaal, met hoofdzakelijk een woonfunctie, is dit een passende transformatie. Om te kunnen beoordelen of een goed woon- en leefklimaat ter plaatse kan worden gerealiseerd, wordt gekeken naar de milieubelasting vanuit de directe omgeving.

Direct grenzend aan het plangebied, aan de Zijlweg 9a en 9b, is het Bouw- en Schildersbedrijf Rijnierse gevestigd. Zolang Rijnierse op deze locatie is gevestigd, moet rekening worden gehouden met de milieuruimte van het bedrijf. Het bedrijf mag niet belemmerd worden in de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten. In de Algemene maatregel van bestuur (Amvb) die van toepassing is op het bouw- en schildersbedrijf, is de milieubelasting bepaald die dit bedrijf mag leveren. Hiertoe zijn in het belang van het voorkomen van gevaar, schade of hinder buiten de bedrijven voorschriften opgenomen in de Amvb. Maatgevend hierbij zijn de milieugevoelige functies die het dichtst bij het bedrijf zijn gelegen. Gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten zijn de milieubelastende aspecten stof, geluid en gevaar relevant.

In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" zijn indicatieve afstanden tussen bedrijven in verschillende milieucategorieën en milieugevoelige functies beschreven. Op basis van de VNG-richtlijn bedraagt de grootste aan te houden indicatieve afstand tussen het aannemersbedrijf (SBI-code 45) tot aan milieugevoelige functies 30 meter op basis van het milieuaspect geluid. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen deze zone, evenals bestaande woningen in de omgeving. Dit betekent dat er mogelijk geluidshinder van het bouw- en schildersbedrijf ontstaat, hetgeen een belemmering voor de haalbaarheid van het plan kan betekenen. Door middel van een akoestisch onderzoek wordt inzichtelijk gemaakt of de geluidsbelasting van de betreffende woningen al dan niet binnen de normen valt en zo nee, welke maatregelen in dat geval noodzakelijk zijn.

In het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) is vastgelegd dat de gemiddelde geluidsbelasting van het bouw- en schildersbedrijf op de gevel overdag maximaal 50 dB(A) mag zijn. De maximale geluidsbelasting (piekbelasting) op de gevel mag overdag 70 dB(A) zijn. Voor de avond en nachtperiode gelden lagere normen, maar deze normen zijn voor deze situatie niet van toepassing, omdat er alleen overdag bij Rijnierse wordt gewerkt.

Uit het akoestisch onderzoek⁵ komt naar voren dat de gemiddelde geluidsbelasting op de dichtstbijzijnde gevels van de bestaande woningen langs de Zijlweg 49 dB(A) is en de piekbelasting 69 dB(A). De gemiddelde geluidsbelasting op de dichtstbijzijnde gevels van het nieuwbouwplan bedraagt 44 dB(A) en de piekbelasting bedraagt 70 dB(A). De geluidsbelasting op de bestaande en de nieuwe woningen blijft dus binnen de normen uit het activiteitenbesluit. Dit betekent dat het aspect geluidsbelasting door bedrijfslawaaï geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit project en dat Rijnierse door de bouw van nieuwe woningen niet in zijn bedrijfsvoering wordt gehinderd.

Wegverkeerslawaaï

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat en de locatie binnen de geluidszone van een weg is gelegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting van wegverkeer op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB over het etmaalgemiddelde). Indien de geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde is, kan ontheffing worden verleend via een zogenoemde hogere grenswaarde procedure.

Het bouwplan van Hillgate is gelegen binnen de geluidszone van de Korte Zijlweg, de Zijlweg en de Bijdorplan. Uit het onderzoek⁶, uitgevoerd door adviesbureau Cauberg Huygen, blijkt dat de voorkeursgrenswaarden voor geen van de genoemde zoneplichtige wegen wordt overschreden. Dit betekent dat de geluidsbelasting door wegverkeer geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

Railverkeerslawaaï

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door railverkeerslawaaï het woonmilieu mag belasten is eveneens geregeld in de Wet geluidhinder. De spoorlijn Haarlem – Zandvoort ligt op circa 125 meter van het perceel van Hillgate. De zonebreedte van deze spoorlijn bedraagt op basis van de Wet geluidhinder 100 meter. Het bouwplan van Hillgate ligt buiten de geluidszone van de spoorlijn. De geluidsbelasting van het railverkeerslawaaï op de gevels hoeft daarom niet onderzocht te worden. Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Luchtkwaliteit

De eisen ten aanzien van luchtkwaliteit staan beschreven in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer. Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die "in betekenende mate" en "niet in betekenende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

Door Cauberg Huygen is onderzoek⁷ naar luchtkwaliteit uitgevoerd. Overeenkomstig de bepalingen uit de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de ministeriële regeling "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" staat daarmee op voorhand vast dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt als bedoeld in artikel 5.16 van de wet milieubeheer. Uit het oogpunt van zorgvuldigheid en ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening zijn desalniettemin de gevolgen voor de luchtkwaliteit vanwege de ontwikkeling van 13 woningen bepaald. Uit het onderzoek is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot een situatie waarbij grenswaarden worden overschreden. Evenmin leidt het verkeer op de nabijgelegen wegen tot een overschrijding van grenswaarden binnen het plangebied. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor realisatie van het project.

Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft.

Voor het plangebied geldt dat er in de nabijheid geen bedrijfsactiviteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Ook zijn er geen hoofdtransport routes en buisleidingen voor gevaarlijke stoffen in de

⁵ Akoestisch onderzoek industrielawaai Rijnierse, Cauberg Huygen, 24 februari 2009

⁶ 13 woningen Bloemendaalseweg Overveen Geluidsbelasting wegverkeerslawaaï, Cauberg Huygen, 22 september 2008

⁷ 13 woningen Bloemendaalseweg Overveen Luchtkwaliteitsonderzoek, Cauberg Huygen, 22 september 2008

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

Bodemkwaliteit

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat.

In 2003 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied door Omegan. In opdracht van Hillgate is dit onderzoek in 2008 geactualiseerd door BK ingenieurs⁸. Hieruit bleek dat de bovengrond ter plaatse licht verontreinigd is met cadmium, PAK en minerale olie. Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling van het project. Het doen van nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

5.2 Water

Artikel 3.1.6 Bro schrijft voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden beschreven op welke wijze in het plan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt daarom nader ingegaan op de waterhuishouding en de gevolgen van het plan daarop.

Grondwater

Het maaiveld aan de zijde van de Bloemendaalseweg ligt op + 3,40 meter NAP. Ter hoogte van de parkeerplaats achter de Van Wijkgarage ligt het maaiveld 3 meter lager op + 0,40 meter NAP. Het grondwater varieert daar tussen NAP + 0,15 en - 0,62 m. Het laag gelegen deel van het plangebied (voormalige parkeerplaats) heeft hiermee onvoldoende ontwateringdiepte voor bebouwing (> maaiveld - 0,70 m). De bouwwijze zal hierop moeten worden aangepast, bijvoorbeeld door kruipruimtelos bouwen of door middel van terreinophoging.

Compensatie verhard oppervlak

Het beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland schrijft voor dat bij de aanleg van verhard oppervlak minimaal 15% van de toename van het verhard oppervlak als waterberging gecompenseerd dient te worden in hetzelfde peilvak. Het terrein van de Van Wijkgarage is nu voor 100% verhard. In het plan van Hillgate vindt een afname van het verhard oppervlak plaats door de aanleg van tuinen rondom de geplande woningen. Hierdoor hoeft er geen watercompensatie plaats te vinden.

Riolering

In de Bloemendaalseweg is een gemengd rioelstelsel aanwezig. Gelet op de hoogte van het maaiveld in het plangebied zal waarschijnlijk van een opvoergemaal gebruik moeten worden gemaakt voor het lozen op de gemeentelijke riolering. Bij het toepassen van een opvoergemaal dient voldoende buffering aanwezig te zijn in verband met calamiteiten (pompstoring).

Als er geen mogelijkheden zijn het regenwater lokaal te verwerken, mag dit via het gemengde rioelstelsel 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). Omdat het hofje eigendom blijft van de bewoners/ VvE dient de riolering in de straat van het hofje dus een gescheiden stelsel te zijn, zodat hemelwater en vuilwater apart worden aangeboden bij de grens met de openbare weg/ openbaar terrein (om hier aan te sluiten op het gemeentelijke stelsel).

Indien de mogelijkheid bestaat om het hemelwater direct af te voeren naar nabijgelegen oppervlaktewater heeft dit de voorkeur. De kwaliteit van het af te voeren hemelwater wordt gegarandeerd door de recent aangepaste bouwverordening die bouwen met duurzame niet uitloogbare materialen verplicht stelt. Hierdoor wordt geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaakt.

⁸ Actualiserend bodemonderzoek Bloemendaalseweg 239 te Overveen, BK ingenieurs, 19 september 2008

5.3 Natuurwetgeving

De wetgeving rond de bescherming van de natuur richt zich op twee thema's, te weten: gebiedsbescherming en soortenbescherming.

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 gebouwd. Indien een ruimtelijk project in de nabijheid van een natuurgebied wordt gerealiseerd, moeten de mogelijke negatieve effecten van het project op het natuurgebied 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.

Adviesbureau SAB uit Arnhem heeft in 2008 een quick scan flora en fauna⁹ uitgevoerd. De quick scan is opgenomen in het bijlagenboek. Uit de quick scan blijkt dat het plangebied geen onderdeel uit maakt van een beschermd natuurgebied. Het dichtstbijzijnde natuurgebied (Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid') ligt op ongeveer 550 meter afstand. De beoogde plannen hebben betrekking op een relatief klein gebied dat in de huidige situatie geheel is bebouwd en verhard. Aangezien het plangebied geen relatie heeft met het genoemde natuurgebied, zijn negatieve effecten uit te sluiten.

De landgoederen Belvedere en Vaart en Duin, gelegen aan de westzijde van de Bloemendaalseweg op circa 70 meter van het plangebied, maken wel onderdeel uit van de Ecologische hoofdstructuur. Tussen de EHS en het plangebied liggen echter een doorgaande weg, een plein met parkeerplaatsen en een rij geschakelde woningen. Het in de huidige situatie geheel bebouwde en verharde plangebied heeft geen relatie met de EHS. Omdat de bouwwerkzaamheden van de woningen achter de geschakelde woningen plaatsvinden en de verbouwing van de poortwoningen inpandig is, zijn er geen negatieve effecten op de EHS te verwachten. Het aspect gebiedsbescherming vormt dus geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Soortenbescherming

Bij elke nieuwe ontwikkeling in een gebied moet in principe altijd worden getoetst of er sprake is van significante negatieve effecten op de aanwezige dier- en plantensoorten die op grond van de Flora- en Faunawet een beschermde status genieten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

In de quick scan flora en fauna is onderzocht in hoeverre de planontwikkeling het leefmilieu van beschermde planten- en diersoorten aantast. Omdat het gehele plangebied bebouwd en verhard is, worden er geen vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten verwacht die vallen onder het beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Op basis van de verspreidingsgegevens, de aanwezige habitattypen en biotooppeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten worden er geen strikt beschermde planten- en/of diersoorten meer verwacht. Nader onderzoek naar eventueel binnen het plangebied voorkomende beschermde soorten is dan ook niet nodig. Het aspect soortenbescherming vormt dus geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

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.

⁹ Quick scan flora en fauna Bloemendaalseweg te Overveen, SAB Arnhem, 16 september 2008

5.4 Archeologie & cultuurhistorie

Archeologie

Artikel 38a van de Monumentenwet 1988 bepaalt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Er heeft daarom een archeologische toets plaatsgevonden om te inventariseren of er mogelijk archeologische monumenten in de grond aanwezig zijn.

Het plangebied ligt volgens het concept van de Archeologische Waarden en Verwachtingenkaart van de gemeente Bloemendaal grotendeels in een gebied met een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde.

Van de plaats Overveen wordt in archiefstukken voor het eerst in de 15^e eeuw gesproken. Het was de plaats die letterlijk "over het veengebied" lag, tussen de zandige strandwal waarop Haarlem ligt en de strandwallen en de duinstreek. Het duidt dus op de vulling van de strandvlakte, een relatief natte zone waar veen kon groeien.

Oorspronkelijk bestaat de bebouwing uit overwegend (agrarische) lintbebouwing langs de doorgaande wegen. Het huidige bebouwingsbeeld dateert grotendeels uit de periode na 1800, al kunnen onder deze gebouwen laat-middeleeuwse voorgangers schuilgaan. Op historische kaarten is te zien dat de oudste bebouwing van de kern van Overveen zich langs de Zijlweg en Bloemendaalseweg bevindt, nabij de T- splitsing tussen beide wegen. Deze zone ligt buiten het plangebied en heeft een hoge verwachting gekregen. De overige bebouwing, waarin ook het bedoelde plangebied is gelegen, ligt in een zone van latere datum. Dit gebied heeft dan ook een middelhoge tot hoge verwachting gekregen.

Aan de Archeologische Waarden en Verwachtingenkaart is de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Bloemendaal gerelateerd, waarvoor een voorstel is gepresenteerd om bij graafwerkzaamheden met een grotere diepte dan 50 cm en een oppervlakte van meer dan 500 m² een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

Archeologisch onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling op het terrein van de Van Wijkgarage leidt tot grondroering met een oppervlak van meer dan 500 m² en een grotere diepte dan 50 cm. Hillgate heeft daarom in februari 2009 een archeologisch onderzoek laten uitvoeren door ADC ArcheoProjecten. Dit onderzoek is opgenomen in het bijlagenboek.

Uit het onderzoek van ADC ArcheoProjecten blijkt dat het duinzand tot 90 a 110 cm onder het maaiveld is verstoord. Deze boringen zijn gedaan in het oostelijk deel van het plangebied. Het bouwplan voorziet niet in graafwerkzaamheden onder deze grens. Ook in het veenpakket hoeven geen archeologische waarden verwacht te worden. Team bouw- en woningtoezicht vindt het daarom niet nodig om in het plangebied aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren en ziet geen belemmering om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Wel verdient het aanbeveling om een plaatselijk deskundige (van bijvoorbeeld de Archeologische Werkgroep Haarlem en omstreken - AWH e.o.) de gelegenheid te geven om tijdens de graafwerkzaamheden te documenteren.

Cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich geen objecten met een beschermde status als rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument. Aan het plangebied grenzen de rijksmonumenten Zijlweg 7, 9, 11 en 17. Vanwege de tussenliggende bebouwingen en de situering op voldoende afstand (circa 35 m) van Zijlweg 7, 9, 11 worden door het bouwplan van Hillgate geen monumentale waarden aangetast. Ook de waarden van de villa Zijlweg 17 worden niet aangetast door de afstand van 15 meter en de gelijke maat en schaalverhoudingen van het bouwplan in relatie tot het monument. Tenslotte is er geen aanleiding vanuit het verleden om in het plangebied nadere cultuurhistorische waarden te bepalen.

5.5 Stedenbouw en duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen

Duurzaam Bouwen is een bouwmethode waarbij vanaf het ontwerp tot en met het gebruik zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met het milieu, zowel nu als in de toekomst. Door het gebruik van

deze definitie voor duurzaam bouwen heeft de gemeente een brede visie op dit onderwerp. Van energiebesparing bij individuele woningen tot een duurzaam gebouwde (stedelijke) omgeving, op alle niveaus wil de gemeente inspanning leveren om duurzaam bouwen tot een succes te maken. Het realiseren van woningen met een 10% verscherpte EPC en het actief verbeteren van de energetische kwaliteit van de woningvoorraad uitgedrukt in energielabel met gemiddeld 1% per jaar op grond van het gemeentelijk klimaatbeleid behoort daarbij. Het verwachte beleid voor duurzaam bouwen wordt in 2011 vastgesteld in de Beleidsnotitie Duurzaam bouwen. Hiermee geeft de gemeente Bloemendaal tevens invulling aan het klimaatakkoord.

Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk 2007-2011

Het Rijk en de gemeenten hebben een klimaatakkoord ondertekend. Hierin staan afspraken over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie. De gemeenten onderschrijven de ambities van het kabinet: een reductie van de uitstoot van broeikasgassen van 30% in 2020 ten opzichte van 1990, een energiebesparing van 2% per jaar en een aandeel van 20% duurzame energie in 2020. Het nieuwe kabinet hanteert het aandeel duurzame energie 14% in plaats van 20% in 2020.

De ambitie is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is en dat het energieverbruik van woningen en gebouwen in 2020 met meer dan 50% is verlaagd. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren wordt de energieprestatie coëfficiënt voor nieuwe woningen in 2011 door het Rijk aangescherpt naar 0,6 en in 2015 naar 0,4.

GPR Gebouw®4

Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stimuleert de gemeente Bloemendaal het gebruik van GPR Gebouw®4. GPR Gebouw®4 zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. In GPR worden de bouwprestaties gemeten op basis van vijf thema's, te weten:

1. energie
2. milieu (materialen)
3. gezondheid
4. gebruikskwaliteit
5. toekomstwaarde

De prestaties worden uitgedrukt in een rapportcijfers van 1 tot 10. Een score van 6.0 is representatief voor het wettelijke niveau van het Bouwbesluit. De ambitie van de gemeente is bepaald op een score van 7.0 op het thema energie en gemiddelde score van 7.0 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Voor het plan (nieuwbouw) kan in principe worden voldaan aan de doelstellingen van duurzaam bouwen.

6 PLANOPZET

6.1 Uitgangspunten

Het plan van Hillgate bestaat uit vier kleinschalige bouwblokken met in totaal negen grondgebonden woningen, die qua maatvoering en perceelgrootte aansluiten op de bestaande bebouwing in het gebied. In het bestemmingsplan is dit stedenbouwkundig concept vertaald naar twee bouwstroken, waarin 4 resp. 5 eengezinswoningen mogen worden gebouwd. Hierdoor behoudt Hillgate de mogelijkheid om de precieze locatie van de woningen nog aan te passen. Onder de bouwstroken wordt een ondergrondse parkeergarage bestemd. De vier poortwoningen zijn als gestapelde woningen bestemd.

Het planologisch regime voor de woningen is verder ingevuld volgens de gebruikelijke methodiek in Bloemendaal. Dit betekent dat op basis van de nota bijgebouwen bij de woningen een beperkte hoeveelheid erfbouwing kan worden gebouwd en dat het mogelijk is om een beroep aan huis uit te oefenen. Er kan afwijking van het bestemmingsplan worden verleend voor een bedrijf aan huis.

In het huidige bestemmingsplan Zijlweg west e.o. (2002) is geconstateerd dat de functie van een bouw- en schildersbedrijf op het perceel van Rijnierse zich niet goed verdraagt met de omliggende woonbebouwing. Dit uit zich onder meer in het feit dat een deel van de omliggende woningen binnen de indicatieve zone voor geluidshinder is gelegen. Om mogelijke extra hinder voor de omgeving als gevolg van een bedrijfsuitbreiding tegen te gaan, heeft de gemeente er voor gekozen om de bebouwing op het perceel van Rijnierse conserverend te bestemmen. Dit betekent dat er geen uitbreiding van de hoeveelheid bebouwd oppervlak kan plaatsvinden.

Indien Rijnierse niet meer op deze locatie gevestigd zou zijn, heeft het vanuit milieuoogpunt de voorkeur dat op deze locatie woningen worden gebouwd. De gemeente heeft daarom de wijzigingsbevoegdheid uit het huidige bestemmingsplan voor deze locatie gehandhaafd. Omdat er op het perceel van de voormalige Van Wijkgarage 9 woningen worden gebouwd, mogen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid op deze locatie nog maximaal 4 woningen worden gebouwd¹⁰.

Het is mogelijk om de bestaande bedrijfsgebouwen om te bouwen tot woningen. Wanneer er wordt gekozen voor nieuwbouw, dient het bouwvolume aan te sluiten bij het bouwvolume van de woningen van Hillgate en moeten de woningen tenminste even ver van de oorspronkelijke achtergevel van de woningen aan de Zijlweg te zijn gelegen als de huidige bedrijfsbebouwing, te weten 16 meter¹¹. Om voldoende ruimte ten aanzien van de bestaande woningen aan de Bloemendaalseweg te houden, geldt deze afstand ook ten aanzien van de oorspronkelijke achtergevel van de woningen aan de Bloemendaalseweg. De afstand naar de woningen ten noorden en oosten van het wijzigingsgebied is 5 meter gebleven, conform de wijzigingsbevoegdheid die in het huidige bestemmingsplan is opgenomen.

Bij elke woning dienen tenminste twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gecreëerd. Deze parkeerplaatsen mogen zowel via de Bloemendaalseweg als via de Zijlweg worden ontsloten.

6.2 Juridische planopzet

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: inleidende regels met daarin de begripsbepalingen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: bestemmingsregels, waarin de op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn opgenomen;
- Hoofdstuk 3: algemene regels, waarin een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene gebruiksregels zijn opgenomen;
- Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen;

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de verschillende bestemmingen aan te geven.

Hieronder volgt per hoofdstuk en artikel een korte toelichting op de planregels.

¹⁰ In het bestemmingsplan Zijlweg West e.o. mogen op de percelen Van Wijk en Rijnierse in totaal 13 nieuwe woningen worden toegevoegd. Dit aantal heeft de gemeente gehandhaafd bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

¹¹ De bepaling uit het bestemmingsplan Zijlweg West e.o. dat deze afstand minimaal 20 meter moet zijn, komt daarmee te vervallen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal standaardbegrippen is afkomstig uit de SVBP 2008.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier de bouw- en goothoogte, de oppervlakte van bouwwerken en andere onderdelen van het plan gemeten moeten worden. Voor de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het perceel van bouw- en schildersbedrijf Rijnierse is bestemd als *Bedrijf (art. 3)*. Omdat het bedrijf van Rijnierse onder categorie 2 van de lijst van bedrijfstactiviteiten valt, zijn in deze bestemming bedrijven van de categorie 1 en 2 van deze lijst toegestaan.

De bedrijfsbestemming kan via een *wijzigingsbevoegdheid (art 3, lid 4)* worden gewijzigd in een woonbestemming waarbij maximaal 4 woningen mogen worden gebouwd. Het bouwvolume van deze woningen moet aansluiten bij de woningen van Hillgate. De maximale goot- en bouwhoogte is daarom 7 resp. 11 meter. Het bebouwd grondoppervlak van de hoofdgebouwen en bijgebouwen mag niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie¹². In de wijzigingsbevoegdheid zijn afstandsmaten ten opzichte van de omliggende bebouwing opgenomen. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid moet aangetoond worden dat de woningen voldoen aan de wettelijke randvoorwaarden op het gebied van milieukwaliteitseisen, flora en fauna, wateraspecten, cultuurhistorie en archeologie.

Gronden met de bestemming *Tuin (art. 4)* mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van de bouw van een erker. Erkers zijn opgenomen in de bestemming Tuin, omdat deze geen onderdeel uitmaken van de hoofdmasa van de woning en daarom niet in het bouwvlak van de bestemming Wonen kunnen worden opgenomen.

Het plateau tussen de grondgebonden woningen is bestemd als *Verkeer – verblijfsgebied (art. 5)*. Dit gebied is bestemd als voetgangerszone, waar eveneens groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn toegestaan.

Ter plaatse van de bestemming *Wonen (art. 6)* mogen 9 grondgebonden en 4 gestapelde woningen worden gebouwd. De grondgebonden woningen hebben een goot- en bouwhoogte van 7 resp. 11 meter¹³. Het is toegestaan om bij grondgebonden woningen een beperkte hoeveelheid aan- en uitbouwen en bijgebouwen te realiseren. De hoeveelheid erfbebouwing is bepaald aan de hand van de richtlijnen uit de bijgebouwenregeling.

Het is tevens mogelijk om een beroep aan huis uit oefenen, mits deze beroepsuitoefening onderschikt blijft aan de woonfunctie. Een bedrijf aan huis is alleen mogelijk wanneer hiervoor een binnenplanse afwijking wordt verleend¹⁴. Bij het uitoefenen van zowel een beroep als een bedrijf aan huis geldt dat er geen milieu- en verkeersshinder mag ontstaan en dat de betreffende activiteiten niet vergunnings- of meldingsplichtig mogen zijn op grond van de wet milieubeheer. Hiermee wordt voorkomen dat het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis tot overlast voor omwonenden leidt.

In de artikelen 4, 5 en 6 is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een ondergrondse stallinggarage voor auto's mag worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De *Anti-dubbeltelbepaling (art. 7)* is een standaard bepaling die wordt voorgeschreven vanuit het Bro. Hierin wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een vergunning waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere

¹² Het bebouwd grondoppervlak bedraagt in de huidige situatie 495 m2 (timmerfabriek: 188 m2; doe het zelfwinkel: 181 m2; berging/ magazijn: 126 m2)

¹³ In het vigerende bestemmingsplan mag de bouwhoogte bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid maximaal 12 meter bedragen. Er is echter ook bepaald dat de bebouwing qua aard en schaal overeenstemming dient te vertonen met de bestaande omringende bebouwing. De goothoogte- en nokhoogte van de omliggende bebouwing is 7 resp 11 meter, het bouwplan van Hillgate heeft ook deze goot- en bouwhoogte. Vandaar dat in dit bestemmingsplan de goot- en nokhoogte 7 resp. 11 meter zijn.

¹⁴ Uit vaste jurisprudentie volgt namelijk dat bedrijfsmatige activiteiten, in tegenstelling tot beroepen aan huis, in strijd zijn met de woonbestemming en daarom dus niet bij rechte kunnen worden toegestaan.

plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwplan.

In de *Algemene bouwregels* (art. 8) is bepaald voor welke ondergeschikte bouwdelen de bebouwingsgrenzen mogen worden overschreden. Tevens is hier een regeling voor ondergronds bouwen en het bouwen van dakterrassen opgenomen.

In de *Algemene gebruiksregels* (art. 9) is opgenomen welk gebruik strijdig is binnen de opgenomen bestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Het *overgangsrecht* (art. 10) is een standaard bepaling die wordt voorgeschreven vanuit het Bro. Het overgangsrecht regelt in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de *Slotregel* (art. 11) is aangegeven onder welke naam de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6.3 Bestemmingsmethodiek

De in dit bestemmingsplan gekozen planregels zijn opgesteld op basis van de gemeentelijke methodiek van de meest recente bestemmingsplannen en het handboek bestemmingsplannen gemeente Bloemendaal. Daarnaast voldoen de planregels aan alle wettelijke vereisten die vanuit het Besluit ruimtelijke ordening en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008 worden gesteld.

De verbeelding is opgesteld conform de wettelijke regels van het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2008. De verbeelding is getekend op de ondergrond van de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) op een schaal van 1:1000. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting (ook wel: RD-coördinaten¹⁵). In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de verbeelding zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

¹⁵ Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd.

7 UIVOERBAARHEID

7.1 Financiële haalbaarheid

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

Het plan voor de bouw van 9 grondgebonden woningen en 4 poortwoningen is een particulier initiatief. De betreffende gronden zijn reeds in bezit van Hillgate Properties. De verantwoordelijkheid voor de economische uitvoerbaarheid van het plan ligt dus bij Hillgate en niet bij de gemeente.

De gemeente heeft voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan een plan-schade verhaalsovereenkomst met Hillgate en Rijnierse gesloten. Hierdoor worden eventuele planscha-declaims neergelegd bij de partijen die baat hebben bij de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt en wordt voorkomen dat deze kosten worden afgewenteld op de gemeente.

Volgens het team Civiele techniek van de gemeente Bloemendaal hoeven er voor het plan van Hillgate geen kosten gemaakt te worden ten behoeve van de aanleg van civiele werken. Er hoeft daarom geen kosten verhaalsovereenkomst met Hillgate te worden afgesloten. Er zijn nog geen plannen voor het perceel van Rijnierse ontwikkeld, vandaar dat nog niet is onderzocht of er de gemeente voor dit per-ceel kosten moet maken ten behoeve van de aanleg van civiele werken.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Inzicht in de maatschappelijke haalbaarheid wordt gekregen door op basis van het voorontwerp bestem-mingsplan vooroverleg te voeren met andere bestuursorganen en belanghebbende instanties. Belang-hebbenden hebben gedurende de bestemmingsplanprocedure mogelijkheden om hun belangen ten aan-zien van het plan kenbaar te maken. De gemeente weegt in de bestemmingsplanprocedure de belangen van indieners van zienswijzen zorgvuldig af tegen de belangen van Hillgate en Rijnierse.

Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de onderstaande bestuursorganen:

1. VROM inspectie regio Noordwest
2. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord Holland
3. Het Hoogheemraadschap van Rijnland
4. de gemeente Haarlem

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 15 juli 2011 een overlegreactie ingediend. Hierin wordt verzocht om de functie 'water' toe te voegen aan de bestemmingen 'Tuin' en 'Verkeer – verblijfsge-bied'. Tevens wordt verzocht om een betere onderbouwing ten aanzien van de afvoer van het hemel-water. Beide onderdelen van de inspraakreactie zijn gegrond verklaard en verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

De VROM inspectie, de provincie Noord Holland en de gemeente Haarlem hebben geen overlegreactie op het voorontwerp bestemmingsplan ingediend.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening voorafgaand aan de wettelijke bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. De gemeente heeft op 28 juni 2011 een inloopavond over dit plan georganiseerd. Tijdens deze avond heeft de heer Heins, bewoner

van de Bloemendaalseweg 313, een aantal vragen over ontsluiting van de achtertuinen van de woningen aan de Bloemendaalseweg ingediend. Deze vragen zijn beantwoord, maar leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De heer Folkers, bewoner van de Bloemendaalseweg 323, heeft op 28 juni en 27 juli twee inspraakreacties ingediend die met name het parkeren en intensiteit van de bebouwing betreffen. Deze inspraakreacties zijn ongegrond verklaard en leiden daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Een overzicht van alle inspraak- en overlegreacties en de beantwoording daarvan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 7 oktober t/m 17 november 2011 ter visie gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

De heer Folkers, bewoner van de Bloemendaalseweg 323, heeft op 14 november 2011 een zienswijze ingediend, waarin hij puntsgewijs reageert op de beantwoording van de twee inspraakreacties die hij eerder heeft ingediend. De heer Folkers wijst er onder andere op dat in de nieuwbouwplannen geen parkeerplaatsen voor bezoekers zijn opgenomen. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond verklaard. Alle andere onderdelen van zijn zienswijze zijn ongegrond verklaard.

Mevrouw Scheffer – Van Eikeren, bewoonster van de Bloemendaalseweg 339, heeft op 16 november 2011 een zienswijze ingediend, die mede is ondertekend door 8 andere huishoudens. Deze zienswijze heeft grotendeels betrekking op het parkeren. Mevrouw Scheffer wijst eveneens op het ontbreken van openbare bezoekersparkeerplaatsen in het plan. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond verklaard. De andere onderdelen van haar zienswijze zijn ongegrond verklaard.

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft een positief Wateradvies gegeven op het ontwerp bestemmingsplan.

Een overzicht van alle zienswijzen en de beantwoording daarvan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen

In de planregels en de verbeelding zijn bij het opstellen van het ontwerp en het definitieve bestemmingsplan ook een aantal ambtshalve correcties doorgevoerd. In bijlage 2 resp. bijlage 4 bij deze toelichting is een overzicht van alle correcties op het voorontwerp resp. ontwerp bestemmingsplan opgenomen, inclusief de aanleiding van de betreffende correcties.

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 of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

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

einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro, 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 bestuurorganen, organisaties, burgers en de gemeenteraad de mogelijkheid om de voorgestelde planregels kritisch te beoordelen. 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.