

Wijzigingsplan Bekslaan Zuidzijde



Wijzigingsplan Bekslaan Zuidzijde

Gemeente Bloemendaal

Procedure overzicht

<i>Fase</i>	<i>Vastgesteld door</i>	<i>Datum</i>
<i>ontwerp wijzigingsplan</i>	<i>College</i>	<i>10 april 2018</i>
<i>ter inzage legging</i>		<i>26 april t/m 6 juni 2018</i>
<i>vastgesteld wijzigingsplan</i>	<i>College</i>	<i>3 juli 2018</i>
<i>bekendgemaakt</i>		

Registratienummers

Verbeelding : 0000000000
Regels : 2018010407
Toelichting : 2018010406

Toelichting & planregels

Evelyn Visser

Verbeelding

Viewpoint

TOELICHTING

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	10
1.1	Aanleiding.....	10
1.2	Locatie	10
1.3	Totstandkoming van het plan.....	11
1.4	Leeswijzer	11
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	12
HOOFDSTUK 3	VOORWAARDEN WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN.....	13
3.1	Wijzigingsregel.....	13
3.2	Toets wijzigingsbevoegdheid Bekslaan	13
3.3	Conclusie wijzigingsregels	14
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN.....	15
4.1	Milieukwaliteitseisen.....	15
4.1.1	Milieueffectrapportage	15
4.1.2	Bedrijven en milieuzonering.....	15
4.1.3	Bodemkwaliteit	15
4.1.4	Geluidbelasting.....	16
4.1.5	Luchtkwaliteit	16
4.2	Verkeer en parkeren.....	16
4.3	Natuur en landschappelijke waarden	16
4.4	Natuurbescherming.....	17
4.5	Externe veiligheid	18
4.6	Watertoets	18
4.7	Archeologie en cultuurhistorie.....	19
HOOFDSTUK 5	PLANOPZET	20
5.1	Totstandkoming van verbeelding en regels	20
5.2	Artikelsgewijze toelichting	20
HOOFDSTUK 6	UITVOERING	22
7.1	Financiële haalbaarheid	22
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	22
7.3	Handhaving.....	23
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		24

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 6 december 2017 is een verzoek ingediend om het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 te wijzigen voor het perceel Bekslaan, kadastraal bekend Gemeente Bloemendaal sectie G nummer 671 in Vogelenzang.

Met de vaststelling van het voormalige bestemmingsplan Vogelenzang 2010 is aan het perceel een natuurbestemming gegeven en is de mogelijkheid om op dit perceel een woning te bouwen per abuis vervallen.

De bewoners van de kern Vogelenzang zijn via het weekblad en per brief op de hoogte gesteld over de ter visie legging van het voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan Vogelenzang 2010. De eigenaar van het perceel is niet woonachtig in Vogelenzang en heeft derhalve geen kennis kunnen nemen van de ter visie legging. Kort na de vaststelling heeft de eigenaar van het perceel te kennen gegeven een woning te willen bouwen op het perceel.

De gemeente heeft vervolgens in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 de wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Natuur onder voorwaarden te wijzigen naar de bestemmingen Wonen en Tuin.

1.2 Locatie

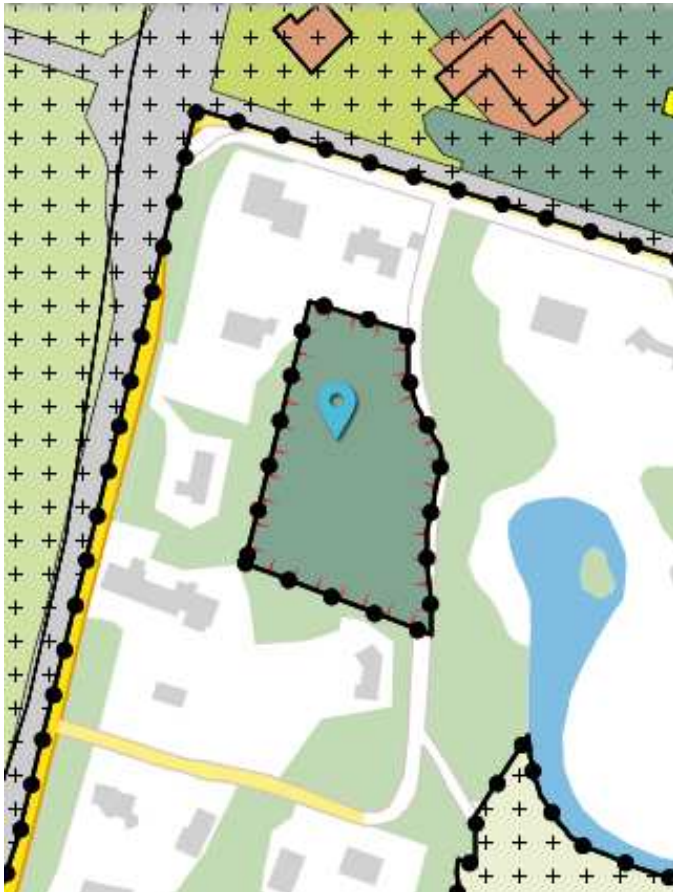
In figuur 1.1 is de ligging van het perceel weergegeven. Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom aan de zuidzijde van de Bekslaan, achter nummer 28, en aan de oostzijde van de Vogelenzangseweg, achter nummers 59 en 61. Het perceel wordt ontsloten via de Bekslaan.



Figuur 1.1 wijzigingsgebied

1.3 Totstandkoming van het plan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 en geldt de bestemming 'Natuur – 1'. In figuur 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschappelijke waarden en landschappelijke tuinen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om door middel van een binnenplanse wijziging, onder voorwaarden, de bestemming te wijzigen naar Wonen en Tuin. Deze binnenplanse wijzigingsbevoegdheid vindt zijn grondslag in artikel 14.6 van het bestemmingsplan. Het team Ruimtelijke Ordening heeft geconcludeerd dat de plannen voldoen aan de voorwaarden zoals bepaald in artikel 14.6. Dit wordt nader onderbouwd in hoofdstuk 3 van deze toelichting.



Figuur 1.2 uitsnede verbeelding Landelijk Gebied 2013

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de plannen getoetst aan de wijzigingsregels. Deze wijzigingsregels vormen het beleidskader waaraan de plannen moeten voldoen. In hoofdstuk 4 wordt de sectorale wet- en regelgeving op gebied van milieu, bodemkwaliteit, natuur, water, archeologie en cultuurhistorie beschreven. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingsmethodiek. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

Het perceel is gelegen achter het historische bebouwingslint langs de Vogelenzangseweg ten noorden van de kern Vogelenzang, en ten zuiden van de Bekslaan. Aan de Vogelenzangseweg en de Bekslaan bevinden zich ter plaatse van het plangebied voornamelijk vrijstaande woningen omringd door natuur en een enkele maatschappelijke functie (klooster en een zorgboerderij met dagbesteding). De bewoners zijn voor hun dagelijkse voorziening aangewezen op de kern Vogelenzang. In deze kern bevinden zich onder meer een supermarkt, een school, sportverenigingen, een dorps huis, een kerk en medische voorzieningen (huisarts, tandarts, fysiotherapeut).

Het perceel is niet direct zichtbaar vanaf de openbare weg. Het is belangrijk dat het plan aansluit bij het groene karakter van het gebied. Bij de situering van de bouwvlakken is zoveel mogelijk rekening gehouden met de waardevolle bomen op het perceel. Zo loopt er een laantje door het plangebied met aan weerszijden lindebomen. Het uitgangspunt is dat dit laantje met de lindebomen behouden blijft.

De voorgevelrooilijn van de woningen wordt geprojecteerd naar de toegangsweg, zijnde een aftakking van de Bekslaan. Hierdoor zullen de achtere tuinen grenzen aan de achtere tuinen van de woningen gelegen aan de Vogelenzangseweg en de Bekslaan. Verder zal bij het ontwerp van de woningen zoveel mogelijk worden aangesloten bij het groene karakter van het gebied.

HOOFDSTUK 3 VOORWAARDEN WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN

Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan wordt toepassing gegeven aan artikel 14.6.1 van de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013. In dit hoofdstuk is het betreffende wijzigingsartikel opgenomen en wordt het plan getoetst aan de van toepassing zijnde wijzigingsregel.

3.1 Wijzigingsregel

Artikel 14.6.1 Wro-zone-wijzigingsbevoegdheid 3

Het bevoegd gezag kan de bestemming van de gronden, die op de verbeelding zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 3' wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er mogen maximaal 2 vrijstaande woningen worden gerealiseerd;
- b. de maximale footprint per woning bedraagt 100 m²;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 6 respectievelijk 10 meter;
- d. het oppervlak van de bestemming Wonen buiten bouwvlak mag niet groter zijn dan het maximale oppervlak aan bijgebouwen dat op grond van de bijgebouwenregeling mag worden gebouwd;
- e. rondom de bestemming Wonen mag een strook van ten hoogste 2,5 meter worden bestemd als Tuin;
- f. de bestemmingsvlakken Wonen dienen ten minste 15 meter uit de perceelsgrens te worden gesitueerd;
- g. de bestemmingswijziging mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
- h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein, conform de op het moment van de aanvraag geldende parkeernormen van de gemeente Bloemendaal;
- i. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan natuur- en landschappelijke waarden;
- j. er dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke randvoorwaarden op het gebied van milieuhygiënische regelgeving, bodemkwaliteit, externe veiligheid, economische uitvoerbaarheid, natuurwetgeving, wateraspecten, archeologie en cultuurhistorie;
- k. het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een verzoek om wijziging advies in bij één of meerdere ter zake deskundigen.

3.2 Toets wijzigingsbevoegdheid Bekslaan

Op het perceel worden twee bestemmingsvlakken 'Wonen' mogelijk gemaakt, waarbinnen (op ieder bestemmingsvlak) één vrijstaande woning is toegestaan van maximaal 100 m². In de planregels is een maximale goot- en bouwhoogte van 6, respectievelijk 10 meter opgenomen.

Volgens de Nota bijgebouwenregeling 2017 is maximaal 60 m² aan bijgebouwen toegestaan (woning tussen 600-800 m³ en perceeloppervlakte tussen 2500-5000 m²). Dat betekent dat de woonbestemmingen ieder maximaal 160 m² groot mag zijn. Rondom de bestemming Wonen is een strook van 2,5 meter bestemd als Tuin.

Voor de overige voorwaarden voor de bestemmingswijziging wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

3.3 Conclusie wijzigingsregels

De voorgenomen wijziging voldoet aan het provinciaal en gemeentelijk beleid alsmede aan de wijzigingsregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid.

HOOFDSTUK 4

RANDVOORWAARDEN

4.1 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 wordt het plan getoetst aan de relevante milieukwaliteitseisen.

4.1.1 Milieueffectrapportage

In het besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is bepaald dat er pas een milieueffectrapportage hoeft te worden uitgevoerd wanneer er meer dan 2.000 woningen worden gebouwd. Dit wijzigingsplan is dus niet m.e.r.-plichtig.

4.1.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Richtafstand gaat uit van type 'rustige woonwijk'. Een rustige wijk is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen zijn er geen milieubelastende functies gevestigd en is er weinig tot geen geluidsbelasting door verkeer. Hierdoor is de geluidsbelasting op de gevels van de woningen laag tot zeer laag.

De nieuw te bouwen woningen worden gebouwd in een woongebied. Binnen dit woongebied zijn er geen milieubelastende activiteiten aanwezig.

4.1.3 Bodemkwaliteit

Bij het wijzigen van een bestemming moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse de realisatie van de bestemming ook toelaat.

Het plangebied is gesitueerd in een bos. Het historisch gebruik van de percelen is onverdacht. De bouwpercelen zijn gelegen in volgende zones van de op 30 maart 2017 vastgestelde bodemkwaliteitskaart (BKK) voor Bloemendaal:

Bovengrond: zone 3; klasse Industrie

Ondergrond: zone 5; klasse wonen

Op grond van deze situering dient rekening te worden gehouden met enige (waarschijnlijk lichte) verontreiniging van de bodem, met name in de bovengrond. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt thans niet nodig geacht. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming naar Wonen. Als de plannen voor bebouwing in de toekomst uitgevoerd worden, dient in het kader van de benodigde omgevingsvergunning wel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

4.1.4 Geluidbelasting

Rond wegen, spoorlijnen en industriegebieden liggen zogenaamde geluidszones. Indien een bouwplan zich binnen zo'n geluidszone bevindt, dient de geluidbelasting op de gevels van een woning in het kader van de planologische procedure te worden onderzocht.

Het plangebied bevindt zich buiten de geluidszones van de spoorlijn en van omliggende bedrijfsperven, maar binnen de geluidszones van de Vogelenzangseweg en de Bekslaan. De milieudienst IJmond heeft daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op dit perceel (Bijlage 1).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van het wegverkeer op de Bekslaan en de Vogelenzangseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens binnen het wijzigingsgebied overschrijdt. Op de grens van het wijzigingsgebied bedraagt de geluidbelasting van het wegverkeer op de Vogelenzangseweg 47 dB. De geluidbelasting van het wegverkeer op de Bekslaan bedraagt op de grens van het wijzigingsgebied 42 dB. De geluidbelasting ter plaatse vormt daarom geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming naar Wonen.

4.1.5 Luchtkwaliteit

In de gehele gemeente Bloemendaal wordt ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet in betekende mate toe. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming naar Wonen.

4.2 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan een informele, deels onverharde weg. De Bekslaan en de Vogelenzangseweg hebben beiden een gebiedsontsluitingsfunctie. De bouw van twee woningen draagt niet in betekende mate bij aan de toename van verkeersdruk op de Vogelenzangseweg en de Bekslaan. Zowel bewoners als bezoekers kunnen op eigen terrein parkeren.

4.3 Natuur en landschappelijke waarden

Het plangebied is gesitueerd in een bos. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken moeten er diverse bomen worden gekapt. Er is een bomeninventarisatie uitgevoerd door Hoogendoorn Boomadvies. Uit deze bomeninventarisatie blijkt dat op het perceel 13 behoudenswaardige bomen aanwezig zijn (voornamelijk beuken) en 23 waardevolle linden die vermoedelijk onderdeel uitmaken van een oude laan en daarom ook behoudenswaardig zijn. Rekening houdend met een acceptabele afstand van de bebouwing tot de stammen van deze bomen (5 meter voor linden, 8 tot 10 meter voor beuken) zijn de bouwvlakken van de twee vrijstaande woningen zodanig gepositioneerd dat er geen waardevolle bomen hoeven te worden gekapt. Dit laat onverlet dat bij eventuele kap van vergunningsplichtige niet- behoudenswaardige bomen een herplantplicht kan ontstaan op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening.

4.4 Natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming

Een vorm van gebiedsbescherming komt voort uit de aanwijzing van een gebied binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische hoofdstructuur (EHS)). Gebieden binnen NNN worden beschermd via de provinciale ruimtelijke verordening. De NNN kent geen externe werking. Ruimtelijke ingrepen in de nabijheid van een NNN gebied hoeven niet te worden beoordeeld op hun effecten voor de natuurwaarden binnen de NNN.

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.

Het plangebied ligt op ongeveer 500 meter afstand van het meest nabij gelegen Natura2000 gebied, de Kennemerland-Zuid. Omdat het twee kleinschalige initiatieven betreft, is het niet aannemelijk dat dit project op een afstand van 500 meter de aldaar aanwezige natuurwaarden beïnvloed. De externe werking op dit Natura2000 gebied hoeft niet nader onderzocht te worden.

Soortenbescherming

Bij een wijziging van het bestemmingsplan wordt getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige diersoorten 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 2013 is een ecologische quickscan uitgevoerd op het perceel (De Beer, 2013) op grond waarvan een inventarisatie naar verwachte beschermde waarden is uitgevoerd naar vleermuizen, enkele grondgebonden zoogdieren en in bomen broedende roofvogels (Van Straaten en De Beer, 2015). Tijdens deze inventarisatie werden geen verblijfplaatsen van deze beschermde waarden gevonden op het perceel en werd geen essentieel belang gezien van het perceel voor deze en andere beschermde natuurwaarden.

Vanwege de voortgang van de geplande herontwikkeling en de aanpassingen aan de natuurwetgeving begin 2017, waarbij de Flora en Faunawet is vervangen door de Wet natuurbescherming, is in opdracht van initiatiefnemers een (nieuwe) quickscan uitgevoerd door Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot (Bijlage 2). De conclusies zijn:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over waarnemingen en populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Havik, Sperwer, Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- Er worden geen verblijvende grondgebonden zoogdieren (Boommarter en Eekhoorn) en vleermuizen verwacht in het plangebied. Gezien de waargenomen situatie tijdens de uitgevoerde quickscan en de vergelijking van het plangebied met de situatie uit 2015, wordt geen wezenlijke verandering in het plangebied gezien. Omdat het plangebied niet in betekenende mate is veranderd sinds 2015 kunnen de onderzoeksresultaten uit dat jaar als leidend worden gezien.
- Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen, Boommarter, Damhert en Eekhoorn wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid van vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- De aanwezige vliegroutes van vleermuizen zullen door de plannen niet in belangrijke mate worden veranderd.

Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit wijzigingsplan.

4.5 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.

Het plangebied 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. Over het spoor Haarlem – Leiden vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

De enige relevante risicobron is de Vogelenzangseweg. Er vindt zeer beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Groepsrisico is onder de oriënterende (10-6/jaar PR contour) waarde. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de uitvoering van dit project bestaan.

4.6 Watertoets

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 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 totale footprint van twee te bouwen woningen bedraagt maximaal 320 m² (dit is inclusief bijgebouwen) dit is exclusief weg- en erfverharding. De toename aan verhard oppervlak zal meer

dan 500 m2 bedragen. Op advies van Rijnland dient het verhard oppervlak te worden afgekoppeld, zodat het hemelwater in de bodem infiltreert en niet versneld wordt afgevoerd. Een aanvraag om omgevingsvergunning dient aan deze eis te voldoen.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening is het bij de vaststelling van een bestemmingsplan verplicht een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

4.7.1 Archeologie

Het perceel is gelegen in een gebied dat een hoge archeologische verwachtingswaarde kent. Het gebied is in het bestemmingsplan daarom aangeduid met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3. In artikel 29 is bepaald dat in dit gebied archeologisch onderzoek verplicht is voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m2 én dieper dan 30 cm. De footprint van de te bouwen woningen bedraagt maximaal 160 m2 per woning, dit is inclusief bijgebouwen. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd om de bouw van twee woningen binnen het plangebied mogelijk te maken.

4.7.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn er geen monumentale waarden aanwezig. Omdat de gemeente geen beleid heeft ten aanzien van historische geografie, wordt dit aspect niet afgewogen in het kader van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 5

PLANOPZET

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

5.1 Totstandkoming van verbeelding en regels

Een wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om binnen de kaders van het bestemmingsplan een bestemming te wijzigen. Wanneer de bestemming wordt gewijzigd, gelden voor de nieuwe bestemming de regels zoals die in het moederplan zijn vastgelegd.

De planregels zijn op maat gesneden voor dit project. Dit betekent dat de regels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 die niet van toepassing zijn op dit project ook niet in de planregels zijn opgenomen.

5.2 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 vastgelegd 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 Wonen en Tuin en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie-3. De omliggende gronden behouden de bestemming Natuur -1 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013. Hieronder worden de bestemmingen toegelicht.

Wonen

De woningen en de maximaal toegestane oppervlakte aan erfbebouwing krijgen een woonbestemming. Binnen het bouwvlak mag het hoofdgebouw worden gebouwd, en buiten het bouwvlak mogen bijgebouwen worden gerealiseerd, evenals bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen. Op de verbeelding zijn de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw vastgelegd. In de planregels is vastgelegd hoeveel vierkante meter bijgebouwen bij de woningen is toegestaan. 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 te staan, de bouw van een (open) zwembad en de bouw van een terug liggende extra bouwlaag.

Tuin

Rondom de woonbestemming is een strook van 2,5 meter bestemd als Tuin. Op gronden met de bestemming Tuin mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers. Wel mogen er bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, zoals erf- en terreinafscheidingen.

Waarde – Archeologie-3

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie-3 is overgenomen van de archeologische waardenkaart van de gemeente Bloemendaal (archeologische beleidskaart mei 2011). De ondergrenzen voor archeologisch onderzoek zijn hierin verwerkt op basis van bekende en verwachte archeologische waarden (zie ook paragraaf 4.7.1). Deze dubbelbestemming werkt door in de onderliggende bestemmingen. Dit betekent dat wanneer er bebouwing wordt opgericht boven de ondergrenzen voor archeologisch onderzoek, er een omgevingsvergunning dient te worden verleend door het bevoegd gezag. Hierbij dient op basis van archeologisch onderzoek aangetoond te worden dat archeologische waarden niet worden verstoord. In de regels zijn werken en werkzaamheden opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. Dit ter bescherming van de archeologische waarden. Het normale gebruik en/of onderhoud valt hier uiteraard niet onder.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, een aantal aanvullende regels vastgelegd, die voor alle bestemmingen van toepassing zijn.

Anti-dubbeltelregel

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.

Algemene afwijkingsregels

Algemene afwijkingsregels In de algemene afwijkingsregels zijn bepalingen opgenomen die op alle bestemmingen van toepassing zijn. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan. In dit artikel zijn onder andere afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut, het oprichten van voorzieningen ten dienste van telecommunicatie, maximaal 10% afwijking van de aangegeven maten en getallen, overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen en het aanpassen van het beloop of het profiel van wegen.

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.

7.1 Financiële haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan 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 kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met de initiatiefnemer. Als er met een initiatiefnemer geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De bouw van twee woningen is een particulier initiatief. De betreffende gronden zijn in privé eigendom. De verantwoordelijkheid voor de economische uitvoerbaarheid van het plan ligt bij de betreffende initiatiefnemers.

De gemeente heeft ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013, met de eigenaar van het perceel een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, omdat daarin de nu gebruikte wijzigingsbevoegdheid was opgenomen. De planschadeverhaalsovereenkomst zorgt ervoor dat eventuele planschadeclaims worden neergelegd bij de partij die baat heeft bij de ontwikkelingen die in dit wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt, in dit geval de eigenaar van het perceel ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierdoor wordt voorkomen dat deze kosten worden afgewenteld op de gemeente.

Het overige kostenverhaal is anderszins verzekerd:

- Voor het opstellen van het wijzigingsplan 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 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 hoeft daarom geen anterieure kostenverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemers te worden afgesloten.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Inzicht in de maatschappelijke haalbaarheid wordt gekregen door het ontwerp wijzigingsplan ter visie te leggen. Gedurende de inzagetermijn kunnen belanghebbenden en overlegpartners een zienswijze indienen.

Direct omwonenden en de belanghebbende overlegpartners zijn schriftelijk geïnformeerd over de ter visie legging. Er zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze heeft geleid tot aanpassing van paragraaf 4.6 van deze toelichting. De andere zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan. In bijlage 3 is de nota van beantwoording zienswijze opgenomen.

7.3 Handhaving

Een wijzigingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 opstellen in strijd met de gebruiksregels van het wijzigingsplan.

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).

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

1. Onderzoek Wet geluidhinder (registratienummer: 2013019288)
2. Quicksan Natuur (registratienummer: 2017024537)
3. Nota beantwoording zienswijzen (registratienummer 2018010221)