



Inhoudsopgave

1. Toelichting	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Omschrijving aanvraag.....	2
1.3. Bestemmingsplan	2
1.4. Leeswijzer	3
2. Toekomstige situatie	4
2.1. Bouwvolumes en programma	4
2.2. Toets aan de wijzigingsregels	5
2.3. Verkeer	5
2.4. Groen.....	5
3. Omgevingsaspecten	6
3.1. Flora en fauna	6
3.2. Milieuaspecten	6
3.3. Water.....	6
3.4. Archeologie.....	13
4. Uitvoerbaarheid	14
4.1. Economische uitvoerbaarheid	14
4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
4.3. Procedure	14
Overzicht bijlagen.....	15
Planregels.....	16
Verbeelding.....	17



1. Toelichting

1.1. Aanleiding

Dit wijzigingsplan van het bestemmingsplan Kinheimpark heeft betrekking op het voormalig bedrijfsp perceel van installatiebedrijf Lindeman, te weten Kinheimweg 1 en 1a te Bloemendaal, inclusief het achter de bebouwing gelegen binnenterrein.

Het installatiebedrijf is sinds enige tijd niet meer als zodanig in gebruik. De eigenaar heeft het bedrijf verkocht aan een ontwikkelende partij met het voornemen woningen op deze locatie te realiseren.

In het bestemmingsplan 'Kinheimpark' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de betreffende percelen om woningen te realiseren op het moment dat het installatiebedrijf de werkzaamheden heeft gestaakt. Op 28 september 2010 heeft Bouwadviesburo BBk Kennemerland namens Bouwonderneming Luiten BV verzocht medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging voor dit perceel. De gemeente heeft in 2009 een positief principebesluit genomen over de plannen.



Ligging van het plangebied in de dorpskern Bloemendaal

1.2. Omschrijving aanvraag

De aanvraag gaat uit van het realiseren van drie grondgebonden woningen aan de zijde van de Kinheimweg 1/1a. Voor het binnenterrein is een parkeervoorziening opgenomen voor de nieuwe bewoners. Dit wijzigingsplan heeft als doel om de bouw van drie woningen op de betreffende locatie planologisch mogelijk te maken.

1.3. Bestemmingsplan

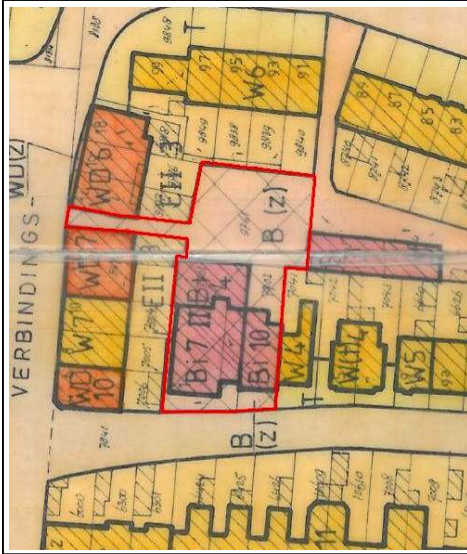
Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kinheimpark', vastgesteld op 21 januari 1993 en goedgekeurd op 17 augustus 1993. De bestemming is 'Bedrijfsdoeleinden' met subbestemming 'Bi – installatiebedrijf'. Op grond van artikel 13 van de planregels zijn de betreffende gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten en ter plaatse van de subbestemming Bi gebouwen ten dienste van een installatiebedrijf.

Op grond artikel 13, lid 7 van de planregels is het college van Burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan wat betreft de gronden op de plankaart voorzien van de aanwijzing "planwijziging ex artikel 11 WRO toegestaan" te wijzigen met inachtneming van de volgende aanwijzingen:



De subbestemming installatiebedrijf met de nadere aanwijzing bedrijfsdoeleinden zonder gebouwen, op gronden voorzien van de toevoeging II, (het installatiebedrijf Lindeman aan de Kinheimweg 1), mag worden gewijzigd in de bestemmingen woondoeleinden/tuin/erf mits:

- er blijkt het handelsregister van de Kamer van Koophandel sprake is van bedrijfbeëindiging van het bedrijf, dat op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig is;
- er maximaal drie aaneen te bouwen woningen worden gesitueerd;
- de goothoogte van de woningen niet meer bedraagt dan 6.00 meter;
- een parkeernorm van 1.3 per woning wordt aangehouden.



Huidige situatie in bestemmingsplan



Huidige situatie op luchtfoto

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht en wordt het plan getoetst aan de voorwaarden die in de artikel 13, lid 7 van de planregels staan.

In hoofdstuk 3 worden (voor zover relevant) de randvoorwaarden en beperkingen met betrekking tot flora en fauna, milieuaspecten, bodemkwaliteit, waterhuishouding en archeologie beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven en worden de resultaten van de ter visie legging verwerkt. Tevens wordt hier de procedure beschreven die is doorlopen.



2. Toekomstige situatie

2.1. Programma en toetsing aan wijzigingsregels

De bouwvolumes en het programma worden aan de hand van de plattegronden van de toekomstige situatie toegelicht.



Toekomstige situering gebouwen

Toelichting en toetsing aan wijzigingsregels

1. Op de percelen zullen drie grondgebonden woningen worden opgericht;
2. De goothoogte bedraagt 6 meter; een nokhoogte is niet gegeven;
3. er worden vier nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan drie op eigen terrein en één op openbaar terrein ter plaatse van een oude inrit. Hiermee wordt aan de minimale parkeervereisten voldaan;
4. Uit het register van de Kamer van Koophandel Amsterdam blijkt dat de bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn beëindigd;

Het plan van Houtvaart Planontwikkeling BV / Uytendaal Vastgoed BV voldoet aan alle voorwaarden zoals genoemd in bovengenoemd artikel. In 2009 heeft een positieve principebeoordeling plaatsgevonden ten aanzien van het plan met de kanttekening dat voor de toebedeling van de bestemming 'erf' aan het binnenterrein het erf functioneel met een aangrenzend perceel verbonden dient te worden. In het plan wordt het erf verbonden aan het aangrenzende perceel BMD00 A 7701 waarmee een functionele relatie is gelegd.



2.2. Verkeer

Om aan de gegeven parkeernorm in de wijzigingsregels te voldoen, is gekozen voor het realiseren van een openbare parkeerplaats aan de voorzijde van de bebouwing op de plek van de inrit van het installatiebedrijf en drie parkeerplekken op eigen terrein achter de bebouwing, te ontsluiten op het binnenterrein via de Verbindingsweg. Het realiseren van nieuwe parkeergelegenheden in de omgeving ten behoeve van het plan bleek onwenselijk. De norm van 1,3 is naar huidige maatstaven (2010) aan de lage kant; volgens actuele CROW zou in deze situatie eerder met 1,7-1,8 gerekend moeten worden (is inclusief 0,3 voor bezoekers). Het aantal parkeerplaatsen komt dan uit op 7. In dit wijzigingsplan wordt echter uitgegaan van de in het bestemmingsplan Kinheimpark opgenomen parkeernorm van 4 plekken voor drie woningen bij 1,3 parkeerplek per woning.

2.3. Erf

In het bestemmingsplan bestaat binnen de bestemming 'Erf' een tweetal varianten, te weten 'Erf I' en 'Erf II'. De variant 'Erf I' staat een maximaal aantal vierkante meters van 50 m² met ten hoogste 40% van de bij elke woning behorende gronden toe aan erfbebouwing zoals bedoeld in artikel 16, lid 2 van de planregels. Voor de variant 'Erf II' bestaat dit maximum uit 35 m² en ten hoogste 40% van de bij elke woning behorende gronden. In het bestemmingsplan is 'Erf I' toegekend aan grotere bestemmingsvlakken en 'Erf II' aan kleinere bestemmingsplannen. Gezien het onderlinge onderscheid in afmetingen van de bestemmingsvlakken in het huidige plan, is aan het binnenterrein de bestemming 'Erf I' toegekend en aan de kleinere erven achter de nieuwe bouwvlakken aan de Kinheimweg de bestemming 'Erf II'.

2.4. Stedenbouwkundige aspecten

De bouwvlakken verspringen onderling trapsgewijs, waarbij rooilijn naar het Westen toe iets naar voren komt. Hiermee wordt aansluiting gecreëerd bij de bestaande bebouwing aan de Kinheimweg en aan de bebouwing langs de Verbindingsweg. Het trapsgewijs verspringen van bouwvlakken komt op verschillende plekken in Bloemendaal voor waarmee deze oplossing acceptabel is. Door ook het meest Oostelijk gelegen bouwvlak ten opzichte van de bestaande bebouwing te laten verspringen, ontstaat meer ruimte voor bezonning van het achtererf van de aansluitende woning. Hiermee treedt ten opzichte van de huidige situatie geen verslechtering op. Het plan is hiermee stedenbouwkundig acceptabel.



3. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke beperkende randvoorwaarden er zijn op het gebied van flora en fauna, milieu, bodemkwaliteit, waterhuishouding en archeologie. Er wordt aangegeven op welke wijze negatieve omgevingsaspecten kunnen worden gecompenseerd.

3.1. Flora en fauna

Het plangebied bevindt zich binnen een gebied op een perceel waar reeds sprake is van bestaande bebouwing. Binnen het plangebied is geen sprake van een (gemeentelijke) groenstructuur. Het plangebied bevindt zich niet in een zone waar natuurbescherming op rust in de zin van Natura 2000-gebieden of de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Nadere onderzoeken in het kader van Flora en Fauna zijn daarom niet nodig.



Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (links) en de EHS (rechts)

3.2. Milieuaspecten

Geluid

Het planperceel ligt in de geluidzone van de Kleverlaan. De toekomstige drie woningen liggen geheel afgeschermd van deze weg door omliggende bebouwing. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai op de gevels wordt niet overschreden. Het perceel ligt niet in een zone vanwege de spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein. Er zijn geen belemmeringen op grond van de Wet geluidhinder voor de uitvoering van het plan.

Luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Het plan betreft het bouwen van drie woningen. Er is dus sprake van een kleinschalige ontwikkeling en het project is gezien bovengenoemde criteria niet in betekende mate van



invloed op de luchtkwaliteit. Er hoeft derhalve niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. In verband met een goede ruimtelijke ordening wordt opgemerkt dat ter plaatse van de planlocatie ruimschoots kan worden voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen. De conclusie is dat de Wet luchtkwaliteit geen knelpunt vormt voor de realisatie van het plan.

Externe veiligheid

De risicokaart van Noord-Holland laat zien dat er in de nabijheid van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling geen risicobronnen aanwezig zijn, waarop de ruimtelijke ontwikkeling een negatieve invloed heeft. De ontwikkeling ligt niet in een 10^{-6} /jaar PR-contour en veroorzaakt geen significante toename van het groepsrisico.

Bodem

In 2008 is ter plaatse van de planlocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 7540. Uit het onderzoek is gebleken dat de locatie licht tot matig verontreinigd is. Het betreffen hoofdzakelijk lichte verontreinigingen in de bovengrond en de ondergrond met lood en zink en een matige verontreiniging met PAK in de bovengrond. De verontreinigingen in de grond zijn waarschijnlijk te relateren aan de in de grond aangetroffen bijmengingen met puin en vormden geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Ter plaatse van één boring is een lichte verontreiniging met minerale olie in de grond aangetroffen en bleek het grondwater licht verontreinigd te zijn met enkele aromaten. Ook ten aanzien van deze verontreiniging is geconcludeerd dat nader onderzoek niet nodig was.

De door het verkennend bodemonderzoek aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan. Gezien de matige verontreiniging met PAK in de bovengrond wordt desalniettemin geadviseerd om ter plaatse van de tuinen bij de woning door afgraving van de bovengrond een zogenaamde leeflaagsanering toe te passen.

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. Ten aanzien van nieuw te bouwen woningen geldt het streven naar een 10% verscherpte EPC ten opzichte van de wettelijke norm.

Het beleid voor duurzaam bouwen is vastgesteld in de Beleidsnotitie Duurzaam bouwen. Hiermee geeft de gemeente Bloemendaal tevens invulling aan het klimaatakkoord.

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:

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 minimaal 7.0 op het thema energie en een gemiddelde score van 7.0 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), het zogenaamde 'groene boekje', een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het Groene Boekje geeft adviesafstanden die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening.

De beoogde woningen zijn niet geprojecteerd binnen richtafstanden van bedrijven in de directe omgeving. De bedrijfsvoering van bestaande bedrijven wordt hierdoor niet onevenredig beperkt. Ter plaatse van de woningen kan een aanvaardbaar woon- en leefmilieu worden gegarandeerd.

In het kader van milieuzonering wordt derhalve geen belemmering gezien voor het plan.

3.3. Water

De watertoets is een procesinstrument om te waarborgen dat in ruimtelijke plannen voldoende rekening wordt gehouden met water. De watertoets bestaat uit het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

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

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

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

Huidige situatie

Het perceel in de huidige situatie was in gebruik als bedrijfsterrein van een installatiebedrijf. Het perceel is grotendeels verhard.

Locatie en huidige bestemming

Het perceel ligt aan de Kinheimweg en heeft aan de achterzijde een ontsluiting op de Verbindingsweg. In de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Het terrein heeft een oppervlak van 819 m². In het geldende bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met subbestemming 'Bi – installatiebedrijf'.





[bron legger Rijnland]

Bodemopbouw

Maaiveldhoogte

De maaiveldhoogte rondom het perceel bedraagt ongeveer NAP + 0,30 m. De maaiveldhoogte van de inrit van het achterterrein aan de Verbindingsweg bedraagt ongeveer NAP + 0,45 m.

Bodemopbouw

De bodemopbouw in Bloemendaal varieert van oost naar west. Dit hangt samen met het reliëf. Ter plaatse van het laaggelegen oostelijk deel van Bloemendaal komen nabij het maaiveld veen en kleilagen voor. Deze slecht doorlatende lagen hebben een dikte van gemiddeld 1 meter. De bovenkant van de veen- en kleilagen ligt binnen 3 meter onder het maaiveld. Vanaf circa NAP – 10 à – 15 meter komt een kleilaag voor met een dikte van 3 tot 15 meter. In enkele boringen is de genoemde kleilaag niet aangetroffen. Tussen beide slecht doorlatende lagen komt zand voor. Onder de onderste kleilaag komt wederom zand voor. [bron *Optimalisatie en uitbreiding grondwatermeetnet Bloemendaal*].

Geohydrologie

Grondwaterstromen

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

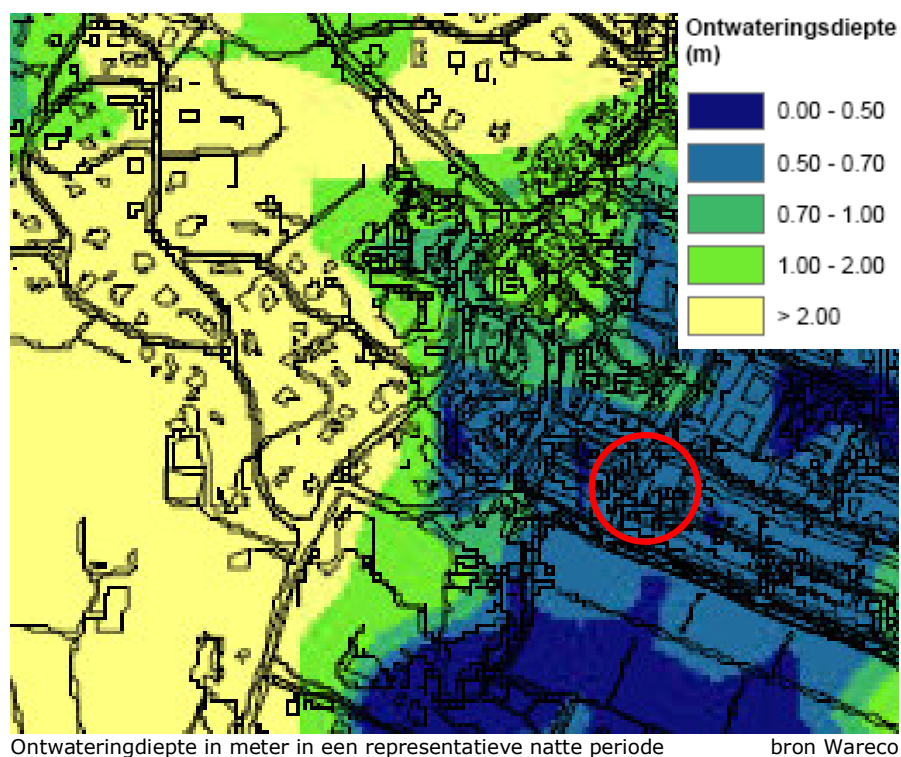
Ontwateringsituatie

Op basis van de grondwaterstanden is de ontwateringdiepte, de afstand vanaf het maaiveld tot aan de grondwaterstand, in de gemeente Bloemendaal berekend voor een representatief natte periode¹. Als gevolg van (extreme) neerslagpieken kan (kortdurend) sprake zijn van een kleinere ontwateringdiepte dan berekend.

¹ Grondwatersysteem Bloemendaal, Wareco, kenmerk: Kb39b.004mel.rap d.d. 21 juni 2005



In onderstaande figuur is de ontwateringsdiepte weergegeven.



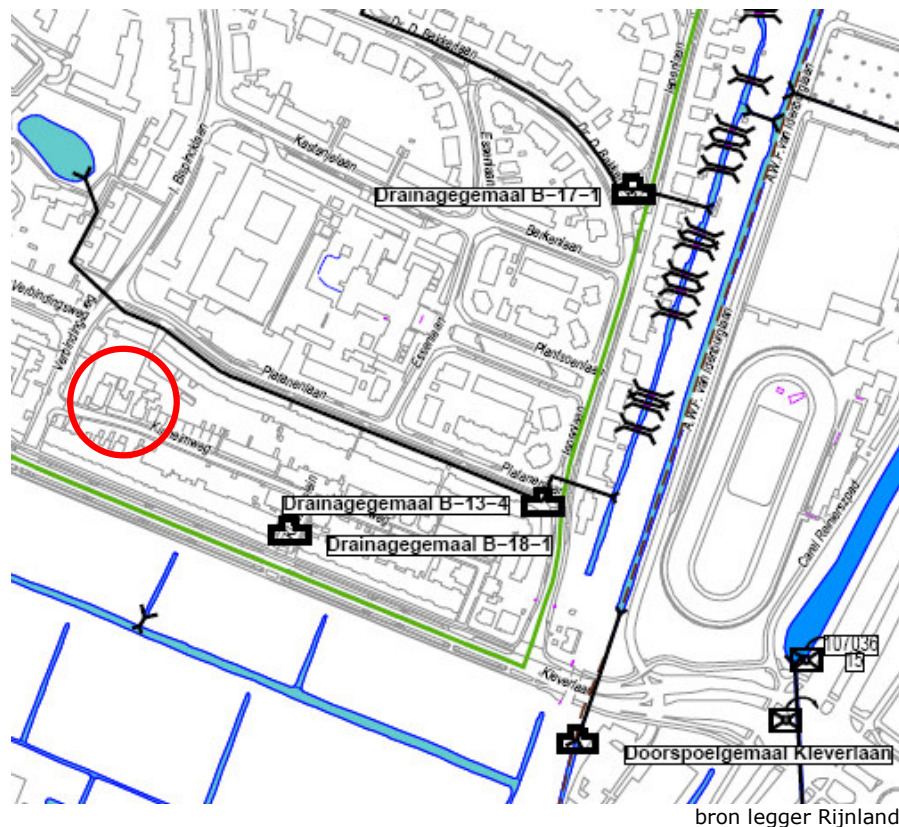
Op de locatie is grondwateroverlast bekend. Het freatische grondwater varieert tussen NAP – 0,11 en – 0,68 m. de gemiddelde hoogste grondwaterstand bedraagt NAP – 0,24 m [bron peilbuis 407 periode 2000 – 2010]. Het plangebied heeft hiermee **onvoldoende** ontwateringsdiepte voor bebouwing (> maaiveld – 0,70 m).

Waterhuishouding

Oppervlaktewater

In de nabijheid van het plangebied komt een solitaire waterpartij voor (Bispinckpark) met een eigen peil van circa NAP – 0,20 m (licht blauw). Deze waterpartij staat via een duiker in verbinding met het boezemsysteem (donker blauw) met een vast peil van NAP – 0,64 m.





Kwel / infiltratie

De grondwaterstand varieert tussen NAP - 0,11 en - 0,68 m; de gemiddelde grondwaterstand ligt op NAP - 0,37 m.

Het gebied ligt tussen de vijver in het Bispinckpark (NAP - 0,20 m) en het boezemsysteem (NAP - 0,64 m). De grondwaterstand schommelt dus voor het grootste gedeelte van de tijd tussen het peil van deze watergangen. De watergangen zelf hebben dus nauwelijks een infiltrerende dan wel drainerende werking.

Riolering

In het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Dit betekent dat zowel het vuilwater als het hemelwater via dit stelsel wordt afgevoerd.

Beleid

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

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



- ✧ Overkluizingen;
- ✧ Waterkeringen;
- ✧ Riolering;
- ✧ Duurzaam bouwen.

Omdat er geen sprake is van een toename van verhard oppervlak, is slechts één onderdeel van het beleid is voor deze watertoets relevant; te weten riolering.

Riolering

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

Bij de inzameling en het transport van afvalwater van nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie alleen huishoudelijk afvalwater ingezameld. Schoon- en vuilwaterstromen worden volledig gescheiden. Al het stedelijk afvalwater wordt gezuiverd. De gemeente Bloemendaal zet met haar beleid voor niet aankoppelen bij nieuwbouw in op duurzaamheid voor de lange termijn. Bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw wordt hemelwater in principe in het watersysteem gehouden en niet afgevoerd via het riool.

In de praktijk komt dit op het volgende neer:

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

Voorgenomen ontwikkeling

In het plan wordt de bestaande bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw met een kleinere 'footprint'. In de nieuwe situatie is de totale verharding naar verwachting kleiner of hooguit gelijk aan de bestaande hoeveelheid verharding.

Waterhuishouding

Oppervlaktewater

In het ontwerp is niet voorzien in de aanleg of uitbreiding van oppervlaktewater.

Ontwateringdiepte



De huidige ontwateringsdiepte is met circa 0,5 m ter plaatse van de bebouwing **onvoldoende**. De bouwwijze zal hierop moeten worden aangepast (bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen).

Berging

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

Riolering

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

3.4. Archeologie



Legenda

- Waarde - archeologie 1
- Waarde - archeologie 2
- Waarde - archeologie 3
- Waarde - archeologie 3 (boven 5,50 m + NAP geen onderzoek)
- Waarde - archeologie 4
- Waarde - archeologie 5
- Waarde - archeologie 5 (boven 5,50 m + NAP geen onderzoek)
- Waarde - archeologie 6
- Water (GBKN)

De gemeenteraad heeft op 29 september 2011 het beleidsplan Archeologie Bloemendaal 2011 vastgesteld. Op grond van de gemeentelijke archeologische waardenkaart, valt het plangebied binnen een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Hieraan is bij het toetsen van nieuwe plannen en het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen een aanlegvergunningstelsel gekoppeld. Bij een oppervlakte van minstens 250 m² in combinatie met een verstoring van meer dan 50 cm onder maaiveld, dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De nieuwe bouwvlakken blijven in de gewijzigde situatie onder de 250 m² (circa 240 m²) waardoor geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

	Waarde-archeologie 1	Waarde-archeologie 2	Waarde-archeologie 3	Waarde archeologie 4	Waarde-archeologie 5	Waarde-archeologie 6	waarde 3 en 5 extra
Aanlegvergunning	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >250m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 250 m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 500 m ²	Diepte >100 cm en oppervlakte > 1000 m ²	Diepte > 5.5 + NAP en oppervlakte cf waarde
Bouwvergunning	Diepte >30cm en oppervlakte >3m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >250m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 500 m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 500 m ²	Diepte >100 cm en oppervlakte > 1000 m ²	Diepte > 5.5 + NAP en oppervlakte cf waarde
Sloopvergunning	Diepte >30cm en oppervlakte >3m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	tot max. van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >30cm en opp.>250m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>250m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>500m ²	Diepte >100 cm en oppervlakte > 1000 m ²	Diepte > 5.5 + NAP en oppervlakte cf waarde
Projectbesluit	Diepte >30cm en oppervlakte >3m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	Diepte > 30cm en oppervlakte>250 m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>250m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>500m ²	Diepte >100 cm en oppervlakte > 1000 m ²	Diepte > 5.5 + NAP en oppervlakte cf waarde
Ontheffingen	Diepte >30cm en oppervlakte >3m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	Diepte > 30cm en oppervlakte>250m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>250m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>500m ²	Diepte >100 cm en oppervlakte > 1000 m ²	Diepte > 5.5 + NAP en oppervlakte cf waarde
Soorten gebieden	Bekende vindplaatsen	alle AMK-terreinen en de beschermde stads- en dorpsgezichten	hoge verwachting; strandwallen	middelhoog tot hoog; Jonge Duinen	Middelhoge archeologische verwachting; vlaktes	lage archeologische verwachting,	Jonge Duinen dieper dan 5.5 m boven NAP

Regels behorend bij het Bloemendaals Archeologiebeleid per vergunningstype en archeologische waarde



4. Uitvoerbaarheid

4.1. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid is niet relevant, want het betreft een particulier initiatief. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Hiermee komt de economische uitvoerbaarheid geheel toe aan de initiatiefnemer.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tijdens het inzagetraject zijn vijf zienswijzen ingediend. Zie voor de volledige beantwoording van deze zienswijzen de Nota van Beantwoording die in de bijlage is opgenomen. De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het symbool dat de plangrens aangeeft in de legenda en het terugbrengen van de bouwvlakken met 1,5 meter gerekend vanaf de achterzijde.

4.3. Procedure

In het bestemmingsplan Kinheimpark is de bevoegdheid voor het vaststellen van een wijzigingsplan bij het college van B & W neergelegd. Artikel 3.6 lid 5 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene Wet bestuursrecht van toepassing is. Na de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan worden belanghebbenden gedurende 6 weken in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Het college van B & W dient binnen 8 weken na afloop van de ter inzage legging een besluit te nemen omtrent het wijzigingsplan.

Op basis van art. 9.1.5 van de 'invoeringswet Wet ruimtelijke ordening' dient een wijzigingsplan dat na 1 juli 2009 ter visie wordt gelegd niet langer ter goedkeuring aan het college van Gedeputeerde Staten van Noord Holland te worden voorgelegd.



Overzicht bijlagen

1. Gewijzigd aanvragerschap namens Houtvaart Planontwikkeling / Uytendaal Vastgoed (2011019863)
2. Register bedrijfsbeëindiging Lindeman BV (2010027006)
3. Principebesluiten 2009 b&w over woningbouw Kinheimweg 1/1a (2008023896 en 2009009311)
4. Conceptkaart principebesluit b&w (2008023894)
5. Nota van Beantwoording Zienswijzen (2012000850)



Voorschriften

Artikel 1 begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaand onder:

het wijzigingsplan
het wijzigingsplan 'Kinheimpark, 3^e wijziging' met bijbehorende plankaart, toelichting en deze voorschriften.

het moederplan
het bestemmingsplan 'Kinheimpark' vastgesteld door de raad op 21 januari 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-holland op 17 augustus 1993.

de plankaart
de plankaart van het Wijzigingsplan 'Kinheimpark, 3^e wijziging'

Artikel 2 bestemmingsplanbepalingen

De wijzigingen van de bestemmingen worden weergegeven op de verbeelding van dit wijzigingsplan. De artikelen 6 Woondoeleinden (W), 16 Erf (E) en 17 Tuin (T) van de planregels van het bestemmingsplan 'Kinheimpark' zijn onverminderd van toepassing op dit wijzigingsplan.

Artikel 3 titel

Deze wijziging kan worden aangehaald onder de naam 'Kinheimpark, 3^e wijziging'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van
burgemeester en wethouders van
Bloemendaal, gehouden op 17 januari
2012

, burgemeester

, secretaris



Plankaart (2012001042)

