



Bloemendaal

Wijzigingsplan

Landelijk Gebied, 2e wijziging



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	4
2.3. Verkeer	5
2.4. Erf	5
2.5. Landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten	5
3. Omgevingsaspecten	6
3.1. Flora en fauna	6
3.2. Milieuaspecten	6
3.3. Water.....	7
3.4. Cultuurhistorie en archeologie	11
4. Uitvoerbaarheid	12
4.1. Economische uitvoerbaarheid	12
4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
4.3. Procedure	12
Overzicht bijlagen.....	13
Planregels.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Verbeelding	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.



1. Toelichting

1.1. Aanleiding

Dit wijzigingsplan van het bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft betrekking op het voormalig agrarisch bedrijfsperceel Vogelenzangseweg 184A te Vogelenzang, inclusief een deel van het achter de bebouwing gelegen terrein.

Momenteel vindt geen agrarische bedrijfsvoering meer plaats op het perceel. De eigenaar van het perceel gebruikt het perceel als woonfunctie en is niet voornemens in de toekomst op het perceel agrarische bedrijfsactiviteiten te ontplooiën.

In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor agrarische bedrijfspercelen om bedrijfswoningen om te zetten in burgerwoningen. Op 2 juli 2010 heeft Heemborgh Makelaars namens de familie Verdegaal verzocht medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging voor dit perceel.



Ligging van het plangebied tussen Vogelenzang en Aerdenhout

1.2. Omschrijving aanvraag

De aanvraag gaat uit van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning met tuin en bijbehorend erf. Dit wijzigingsplan heeft als doel om de bouw wijziging naar een burgerwoning op de betreffende locatie planologisch mogelijk te maken.

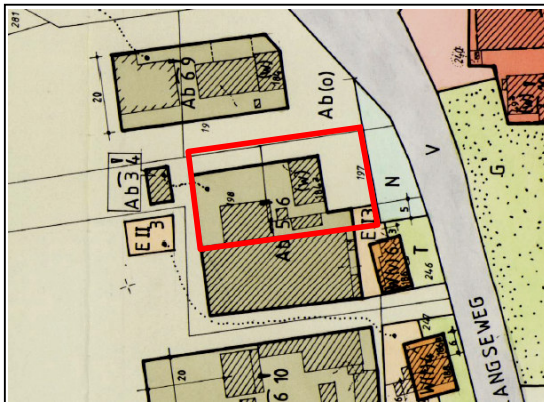
1.3. Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', vastgesteld op 26 september 2002 en goedgekeurd op 29 april 2003. De bestemming is 'Agrarische doeleinden' met subbestemming 'Ab – bollenteeltbedrijven'. Op grond van artikel 9 van de planregels zijn de betreffende gronden bestemd voor bedrijfsvoering van agrarische bedrijven en ter plaatse van de subbestemming 'Ab – bollenteeltbedrijven', agrarische bedrijven voor de bollenteelt.

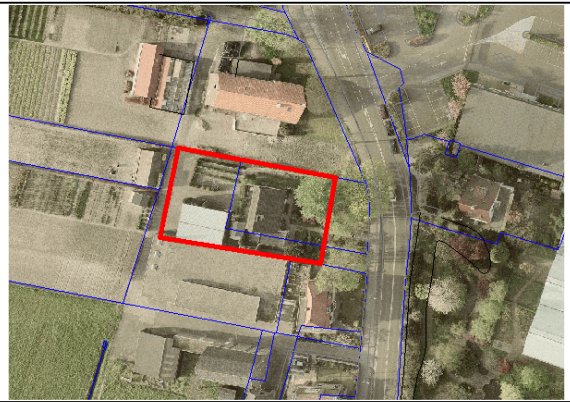
Op grond artikel 9, lid 8 van de planregels is het college van Burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan wat betreft voormalige agrarische bedrijfswoningen te wijzigen in (burger-)woningen met inachtneming van de volgende aanwijzingen:



- a. de gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen gronden en bebouwing, zoals die op het moment van het in ontwerp ter visie leggen van het plan in agrarisch gebruik zijn, niet mogen afnemen;
- b. verplaatsing en / of uitbreiding van de woning niet is toegestaan;
- c. het aantal ter plaatse aanwezige woningen niet mag worden vermeerderd;
- d. de in lid 3 sub j genoemde hoogtematen niet gewijzigd mogen worden in een grotere hoogtemaat;
- e. indien de voormalige agrarische bedrijfswoning is gebouwd aan een (voormalig) bedrijfsgebouw, de oppervlakte van een nieuw te projecteren bestemmingsvlak Woondoeleinden (W) ten hoogste gelijk mag zijn aan de oppervlakte van de voormalige agrarische bedrijfswoning vermeerderd met de oppervlakte van het aangebouwde bedrijfsgebouw, zoals ter plaatse aanwezig was op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;
- f. op het resterende gedeelte van het bouwperceel op de gronden gelegen tussen de bebouwing en de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden (V) de bestemming Tuin (T) dient te worden geprojecteerd en de overige gronden worden bestemd tot Erf (E);
- g. de artikelen 21 Woondoeleinden (W), 22 Erf (E) en 23 Tuin (T) van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat bij de bepaling van de erfbebouwing bij een vrijstaande woning categorie II van toepassing is.



Huidige situatie in bestemmingsplan



Huidige situatie op luchtfoto

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan van Heemborgh toegelicht en wordt het plan getoetst aan de voorwaarden die in de artikel 9, lid 8 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. Toetsing aan wijzigingsregels

Hieronder wordt het plan getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 9, lid 8 van de planregels van het moederplan:

1. de gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen gronden en bebouwing, zoals die op het moment van het in ontwerp ter visie leggen van het plan in agrarisch gebruik zijn nemen niet af;
2. het verplaatsen of uitbreiden van de woning is niet aan de orde;
3. het aantal ter plaatse aanwezige woningen blijft gelijk;
4. de in lid 3 sub j genoemde hoogtematen worden niet gewijzigd in een grotere hoogtemaat;
5. indien de voormalige agrarische bedrijfswoning is gebouwd aan een (voormalig) bedrijfsgebouw, mag de oppervlakte van een nieuw te projecteren bestemmingsvlak Woondoeleinden (W) ten hoogste gelijk zijn aan de oppervlakte van de voormalige agrarische bedrijfswoning vermeerderd met de oppervlakte van het aangebouwde bedrijfsgebouw, zoals ter plaatse aanwezig was op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;
6. op het resterende gedeelte van het bouwperceel op de gronden gelegen tussen de bebouwing en de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden (V) wordt de bestemming Tuin (T) geprojecteerd en de overige gronden worden bestemd tot Erf (E);
7. de artikelen 21 Woondoeleinden (W), 22 Erf (E) en 23 Tuin (T) zijn overeenkomstige van toepassing waarbij het erf in categorie II valt.

Ad 1. Er zijn geen milieubeperkingen om op de naastgelegen gronden agrarische bedrijfsvoering voort te zetten;

Ad 2. De woning wordt niet verplaatst; het wijzigingsplan heeft betrekking op een bestaand bouwvlak met een bestaande (agrarische bedrijfs-)woning;

Ad 3. Er vindt geen toename of afname van het aantal woningen plaats;

Ad 4. De hoogtematen van de woning worden niet gewijzigd. De bepalingen van lid 3 sub j van de planregels blijven onverminderd van kracht;

Ad 5. Het door middel van dit wijzigingsplan toegewezen bouwvlak bestaat slechts uit het hoofdgebouw van de bestaande woning;

Ad 6. De gronden aan de voorzijde van de woning zijn bestemd als Tuin en de achterzijde vanaf halverwege de zijgevel van de woning zijn bestemd als Erf overeenkomstig de vigerende Erfregeling van de gemeente Bloemendaal;

Ad 7. De genoemde artikelen blijven van kracht. Aan het erf is de toevoeging 'II' toegekend, hetgeen overeenkomt met een maximale oppervlakte aan erfbouw van 40% van het erf met een maximum van 55 m².



Het plan van Heemborgh voldoet aan alle voorwaarden zoals genoemd in bovengenoemd artikel waarmee het plan past binnen de vastgestelde wijzigingsbevoegdheid.

2.2. Verkeer

In de huidige situatie voor de planwijziging wordt de woning reeds als burgerwoning gebruikt waarmee de verkeerssituatie niet verandert. Parkeren vindt plaats op eigen erf in een schuur. Hiermee komt door de wijziging geen extra parkeerdruk op de omgeving te liggen.

2.3. Erf

In het bestemmingsplan bestaat binnen de bestemming 'Erf' een drietal varianten, te weten 'Erf I', 'Erf II' en 'Erf III'. Op het betreffende perceel is variant 'Erf II' van toepassing. Hiervoor geldt dat het gezamenlijk grondoppervlak ten hoogste 40% mag bedragen van de bij elke woning behorende gronden met de bestemming 'Erf', met een maximum van 55 m².

2.4. Landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten

De achterzijde van het perceel grenst aan de open strandvlakte tussen Aerdenhout en Vogelenzang. In de Structuurvisie wordt deze openheid aangemerkt als waardevol en wordt versnippering van het open landschap beschouwd als onwenselijk. Het wijzigen van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning met tuin en erf biedt een kans om versnippering tegen te gaan waarmee de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving kan verbeteren. Om de openheid voor de toekomst veilig te stellen is gekozen voor een beperkt erf aan de achterzijde van de woning dat niet te ver doorloopt in het open landschap. Op dit erf kan erfbebouwing plaatsvinden, maar achter het erf niet, waarmee eventuele toekomstige erfbebouwing alleen in de buurt van de woning kan worden gerealiseerd en niet in het open veld. Tevens sluit het woonperceel wat betreft afmetingen en vorm nu goed aan bij de woonpercelen in de directe omgeving.



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 waar sprake is van bestaande bebouwing aan weerszijden van de woning. Het plangebied bevindt zich niet in een zone waar natuurbescherming op rust in de zin van Natura 2000-gebieden of de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheid brengt geen nieuwe bouw mogelijkheden met zich mee en de huidige functie (wonen) zal niet veranderen. 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 Vogelenzangseweg. Het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheid brengt geen nieuwe bouw mogelijkheden met zich mee en de huidige functie (wonen) zal niet veranderen. Akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van de gevels van de woning is daarom niet nodig.

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 betekenende' 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 slechts het omzetten van de bestemming van een bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning en 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. De planlocatie ligt niet in een 10^{-6} /jaar PR-contour en veroorzaakt geen toename van het groepsrisico.

Over de Vogelenzangseweg vindt geen transport van LPG plaats. Wel vinden er transporten van de volgende gevaarlijke stoffen plaats richting de waterzuiveringinstallatie van Waternet ten noorden van het plangebied:

Stof	Vorm	Categorie	Frequentie/jr
Natronloog	50% in waterige oplossing	LNR	216
Zoutzuur	36% in waterige oplossing	LNR	72
IJzerchloride	In waterige oplossing	LNR	2
Zuurstof	Vloeibaar	LNR	104
Chloor	Waterstofhypochloriet	LNR	0,25

Deze stoffen vallen weliswaar onder de Wet milieugevaarlijke stoffen maar zijn niet relevant als het gaat om de externe veiligheid risico's langs de weg en vormen hierdoor geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Bron: rapportage onderzoek routing gevaarlijke stoffen gemeente Bloemendaal, Arcadis, 4 februari 2008

Bodem

Ter plaatse van de planlocatie zijn geen bodemonderzoeken uitgevoerd. De gebouwen ter plaatse van de percelen Vogelenzangseweg 184A en 186 werden in het verleden door een oliegestookte verwarmingsinstallatie verwarmd. Voor de opslag van huisbrandolie was een ondergrondse olietank aanwezig. Deze olietank is in 1993 gereinigd, maar bevindt zich waarschijnlijk nog op één van de percelen. De exacte locatie van de olietank is onbekend bij de gemeente. Omdat de olietank is gereinigd wordt er van uitgegaan dat de olietank geen bron van mogelijke bodemverontreiniging meer vormt.

In juli 2007 is de bodemkwaliteitskaart regio IJmond vastgesteld. In de bodemkwaliteitskaart zijn voor de boven- en ondergrond de zones met naar verwachting vergelijkbare bodemkwaliteit aangegeven. Deze verwachting is gebaseerd op de gemiddelde uitkomsten van bodemonderzoeken in deze zones. De planlocatie bevindt zich in bodemkwaliteitszone W1. De verwachte gemiddelde (diffuse) bodemkwaliteit voor onverdachte locaties in zone W1 is:

Zone W1	Zonekwaliteit	Bepalende stoffen
Bovengrond	Licht verontreinigd	Koper, kwik, lood, zink en PAK
Ondergrond	Schoon MVR	PAK

Op grond van de bodemkwaliteitskaart mag verwacht worden dat de bovengrond van het perceel licht verontreinigd is. Voor een oude lintbebouwing is een dergelijk lichte verontreiniging niet ongewoon en deze vormt geen belemmering voor de wijziging van de bestemming. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt in het kader van de wijziging niet nodig geacht.

3.3. Water

Op de locatie Vogelenzangseweg 184a vindt geen agrarische bedrijfsvoering meer plaats.



De eigenaar heeft verzocht de bestemming van agrarische bedrijfswoning om te zetten naar die van burgerwoning met tuin en bijbehorend erf. Voor deze ontwikkeling moet het geldende bestemmingsplan worden gewijzigd. Hiervoor dient onder andere het proces van de watertoets doorlopen te worden. 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?

Het plangebied ligt ten westen van de Vogelenzangseweg in de polder Vogelenzang. Het kadastrale perceel [BMD00H197] heeft een oppervlak van 766 m². In het geldende bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming 'Agrarische doeleinden' met subbestemming 'Ab – bollenteeltbedrijven'. De maaiveldhoogte van de Vogelenzangseweg ter hoogte van het betreffende perceel bedraagt ongeveer NAP + 1,70 m.

De bodemopbouw is bepaald aan de hand van Regis en Dinoloket, de bodeminformatie van TNO. Boring B24H0220 (Dinoloket) geeft aan dat de bodem over de eerste 9 m bestaat uit zand. Hierna is een scheidende slecht doorlatende laag aanwezig van 7 m klei. Hieronder is een zandpakket (13 m) aanwezig het zogenaamde eerste watervoerend pakket.

De regionale grondwaterstroming is in de zomer- als winterperiode oostelijk gericht. Het grondwater stroomt vanuit het duingebied naar oostelijke dieper gelegen polders. Lokaal wordt het stromingspatroon beïnvloed door het kunstmatige peil van de polder Vogelenzang. Op basis van de grondwaterstanden is de ontwateringsdiepte, de afstand vanaf het maaiveld tot aan de grondwaterstand, in de gemeente Bloemendaal berekend voor een representatief natte periode. Als gevolg van (extreme) neerslagpieken kan (kortdurend) sprake zijn van een kleinere ontwateringsdiepte dan berekend.

In onderstaande figuur is de ontwateringsdiepte weergegeven. Ontwateringsdiepte in meter in een representatieve natte periode.

Op de locatie is geen (grond)wateroverlast bekend. Het freatische grondwater varieert tussen NAP – 0,22 en – 0,54 m [bron peilbuis 603 periode 2001 – 2010]. Het plangebied heeft hiermee voldoende ontwateringsdiepte voor bebouwing (> maaiveld – 0,70 m).



Het plangebied grenst aan het watersysteem van de polder Vogelenzang met een eigen peil (licht blauw) dat wordt gevoed met boezemwater via het inlaatgemaal Vogelenzang. Dit watersysteem staat via stuwtjes weer in verbinding met het boezemsysteem (donker blauw) met een vast peil van NAP – 0,64 m.

De grondwaterstand varieert tussen NAP – 0,22 en – 0,54 m; de gemiddelde grondwaterstand ligt op NAP – 0,41 m.

Het gebied grenst aan het boezemsysteem met een peil van NAP – 0,64 m (donker blauw). Voor het gebied zelf is nog geen peilbesluit vastgelegd. Het oppervlaktewaterpeil (licht blauw) wordt geschat op NAP – 0,50 / – 0,60 m [bron Waterplan Bloemendaal]. De grondwaterstand ligt boven het peil van de watergangen. De watergangen hebben dus een drainerende werking.

In het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Dit betekent dat zowel het vuilwater als het hemelwater via dit stelsel wordt afgevoerd. Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende

planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De “Keur en Beleidsregels” maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- ✱ Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- ✱ Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- ✱ Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).
- ✱ De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.



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:

- Dempen;
- 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 voor deze watertoets relevant; te weten 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 berrmpassage 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.



In het voorliggende plan worden geen gebouwen bijgeplaatst of uitgebreid. In het plan is niet voorzien in de aanleg of uitbreiding van oppervlaktewater. De huidige ontwateringdiepte is met circa 2 m ter plaatse van de bebouwing groot. In het plangebied wordt géén extra verhard oppervlak gerealiseerd. Er is géén compensatie van oppervlaktewater nodig. In het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Dit betekent dat zowel het vuilwater als het hemelwater via dit stelsel wordt afgevoerd. Locale verwerking van regenwater is mogelijk (infiltratie in de bodem en/of afvoer naar oppervlaktewater). Bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw wordt hemelwater in principe in het watersysteem gehouden en niet afgevoerd via het riool.

3.4. Cultuurhistorie en archeologie

Het perceel heeft geen status als rijks- provinciaal- ,of gemeentelijk monument. Op basis van de Ontwerp-waardenkaart Archeologie Bloemendaal ligt het plangebied in een zone waarop een hoge verwachting rust. Op basis hiervan dient bij graaf- en bouwwerkzaamheden met een diepte 50 cm en oppervlakte vanaf 250 m² rekening te worden gehouden met deze hoge archeologische waarde. Voorliggend wijzigingsplan voegt geen nieuwe bouwmogelijkheden toe aan het perceel.



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

Het ontwerpwijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 17 februari 2011 tot en met 31 maart 2011. In deze periode kon eenieder een zienswijze naar voren brengen. Van deze mogelijkheid is door niemand gebruik gemaakt.

4.3. Procedure

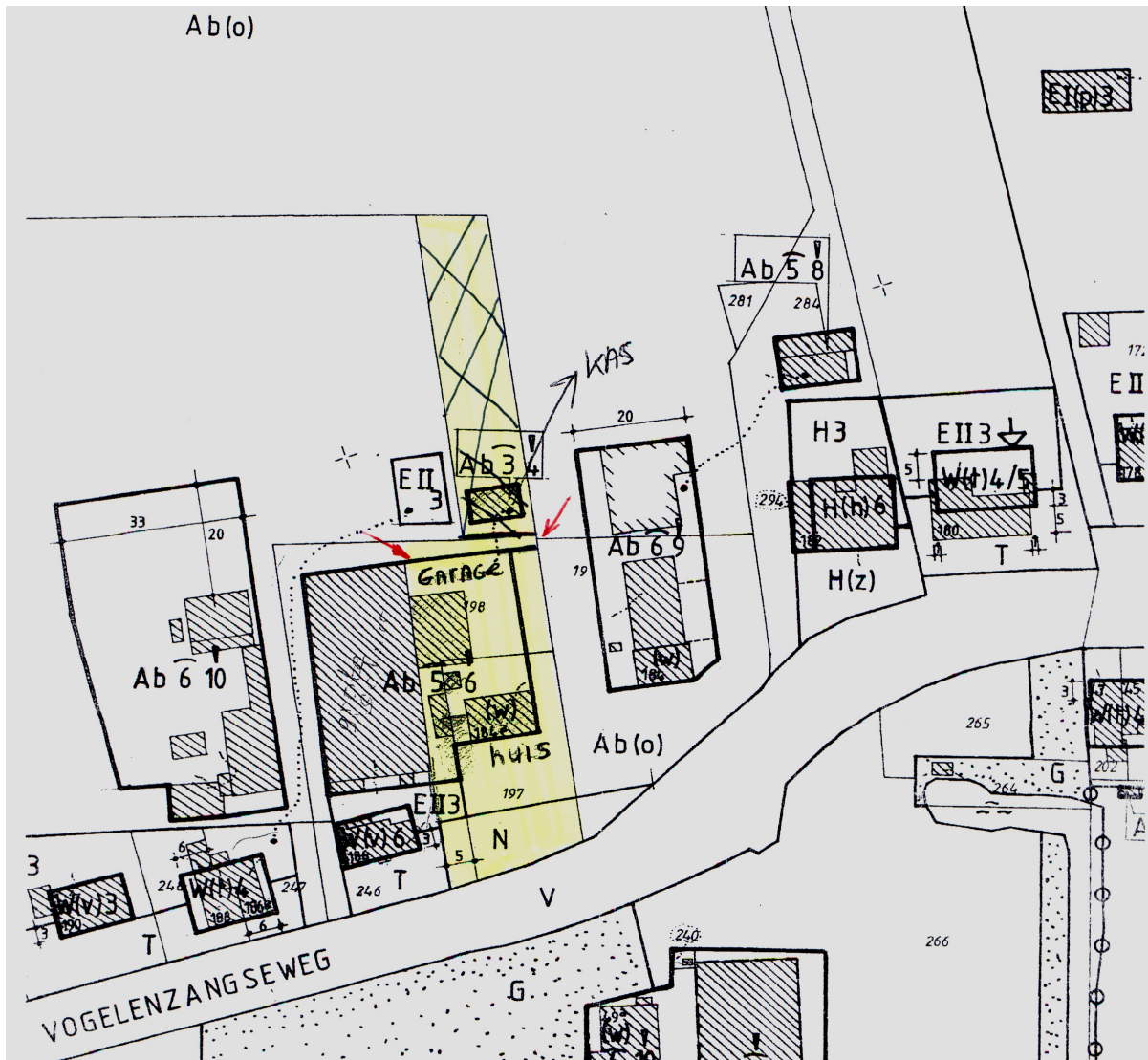
In het bestemmingsplan Landelijk Gebied is de bevoegdheid voor het vaststellen van een wijzigingsplan bij het college van B & W neergelegd. Artikel 3.6 lid 5 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene Wet bestuursrecht van toepassing is. Na de ter inzage legging 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. Aanvraag Heemborgh Makelaars namens Fam. Verdegaal (2010017358)
2. Aanvulling kaart plangebied Heemborgh



Planregels (Landelijk Gebied)

Artikel 1 begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaand onder:

het wijzigingsplan
het wijzigingsplan 'Landelijk Gebied, 2^e Wijziging' met bijbehorende plankaart, toelichting en deze voorschriften.

het moederplan
het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' vastgesteld door de raad op 26 september 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 29 april 2003.

de plankaart
de plankaart van het Wijzigingsplan 'Landelijk Gebied, 2^e Wijziging' d.d. 13 april 2011

Artikel 2 bestemmingsplanbepalingen

De wijzigingen van de bestemmingen worden weergegeven op de verbeelding van dit wijzigingsplan. De artikelen 21 Woondoeleinden (W), 22 Erf (E) en 23 Tuin (T) van de planregels van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' zijn onverminderd van toepassing op dit wijzigingsplan.

Artikel 3 titel

Deze wijziging kan worden aangehaald onder de naam 'Landelijk Gebied, 2^e Wijziging'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van
burgemeester en wethouders van
Bloemendaal, gehouden op 26 april 2011

, burgemeester

, secretaris



Plankaart

Corsaregistratienummer: 2011002220