

Bestemmingsplan

Groot Bentveld

Bestemmingsplan

Groot Bentveld

projectnummer 0271043.00
revisie 3.0
22 december 2015

Auteur(s)

ing. M. Fransen

Opdrachtgever

Dhr. J.C.H. Bakker
Groot Bentveld 1
2116 TE Bentveld

datum vrijgave	beschrijving revisie
22-12-2015	vastgesteld

goedkeuring
ing. M. Fransen

vrijgave
drs. A. van Dongen

Projectgroep bestaande uit:

ing. M. Fransen
ing. R.H. van Trigt
drs. A. van Dongen

Contactgegevens:

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

E. info.nl@anteagroup.nl

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	De omgeving van het plangebied	3
2.1	Historie	3
2.1.1	Bestaande situatie plangebied	4
2.2	Ruimtelijke hoofdstructuur	4
2.3	Water	5
3	Het plan	7
3.1	De ontwikkeling	7
3.2	Stedenbouwkundige visie	7
3.3	Toetsing cultuurhistorische waarde	8
4	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
4.1.2	AMvB Ruimte (Barro)	11
4.1.3	Flora- en Faunawet	11
4.1.4	Nationaal Waterplan	12
4.1.5	Verdrag van Malta (1998)	12
4.1.6	Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)	13
4.1.7	Conclusie rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	13
4.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	13
4.2.2	Provinciale ruimtelijke verordening	14
4.2.3	Waterbeheerplan van Rijnland	14
4.2.4	Conclusie provinciaal en regionaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	15
4.3.1	Structuurvisie Zandvoort 2025 met toekomstvisie Parel aan Zee+	15
4.3.2	Beeldkwaliteitsplan Zandvoort (2001)	16
4.3.3	Welstandsnota (2004)	16
4.3.4	Gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen	17
4.3.5	GPR Gebouw® 4	17
4.3.6	Gemeentelijk rioleringsplan (2010-2014)	17
4.3.7	Conclusie gemeentelijk beleid	18

5	Omgevingsaspecten	19
5.1	Bedrijven en milieuzonering	19
5.2	Bodem	19
5.3	Cultuurhistorie en archeologie	20
5.4	Water	21
5.5	Geluid	23
5.6	Luchtkwaliteit	23
5.7	Externe veiligheid	24
5.8	Ecologie	24
5.9	Duurzaam bouwen	27
5.10	Kabels en leidingen	27
5.11	Verkeer en parkeren	27
6	Juridische planopzet	29
6.1	Inleiding	29
6.2	Planvorm	29
6.3	De bestemmingen	29
7	Economische uitvoerbaarheid	31
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
8.1	Vooroverleg ex. Art 3.1.1 Bro	33
8.2	Ontwerpfase	33
	Bijlagen (separaat)	
	1. Verkennend bodemonderzoek	
	2. Archeologisch onderzoek	
	3. Watertoets	
	4. Natuurtoets	
	5. Advies Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voor het landgoed 'Groot Bentveld' bestaat het voornemen om de bestaande woonfunctie uit te breiden. Het gaat hierbij om een ondergrondse zaal ten behoeve van beeldende kunst, kunst in het park, de plaatsing van zonnepanelen, de verplaatsing van de tennisbaan en een extra schuur (bovengrondse zaal ten behoeve van beeldende kunst). Binnen het vigerende bestemmingsplan Bentveld is de realisatie van deze functies niet mogelijk. Het bestemmingsplan dient voor dit perceel dan ook herzien te worden. Het voorliggende bestemmingsplan betreft de herziening voor het perceel behorende bij het landgoed 'Groot Bentveld'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern van het dorp Bentveld binnen de gemeente Zandvoort. Op figuur 1.1 is het plangebied weergegeven. Het plangebied wordt rondom begrensd door een weg waaraan verschillende vrijstaande woningen alsmede een manege zijn gelegen. Daarnaast grenst het plangebied aan de zuidwestzijde aan het Hollands duingebied, waar de Kennemerduinen onderdeel van uit maken.



1.1: ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is 'bestemmingsplan Bentveld'. De huidige bestemming van het onderhavige plangebied is 'overig landgoed' (figuur 1.2). Dit bestemmingsplan is op 29 januari 2008 vastgesteld door de raad van de gemeente Zandvoort en op 30 september 2008 door gedeputeerde staten van Noord-Holland goedgekeurd. Het bestemmingsplan is hierna onherroepelijk geworden.



1.2: Uitsnede plankaart 'bestemmingsplan Bentveld'

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan begint met een inleidend hoofdstuk, waarna hoofdstuk 2 ingaat op een beschrijving van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft het plan, dat de vorm en inhoud van de juridische regeling bepaalt. Hoofdstuk 4 bevat een omschrijving van het beleid van Rijk, provincie en gemeente en wordt gevolgd door de analyse van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 5. De juridische vormgeving is beschreven in hoofdstuk 6 en de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in hoofdstuk 7. Als laatste wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waaronder vooroverleg en inspraak behandeld.

2 De omgeving van het plangebied

2.1 Historie

Bentveld is gelegen op de reliëf- en bosrijke binnenduinrand. Dit duinlandschap van jonge duinen is pas ontstaan tussen 1200 en 1600. De oudere duinen zijn doorgaans door afslag verdwenen. De hogere, jonge duinen liggen door verstuiving voor een deel op deze oude strandwallen. Bentveld is gelegen op een dergelijke strandwal.

De binnenduinrand bestond uit een bosrijke omgeving waar rijke regenten en kooplieden vele buitenplaatsen en landgoederen (Groot Bentveld, 17^e eeuw) in bezit hadden. Het landgoed Groot Bentveld is tegenwoordig in het bezit van de initiatiefnemer van het onderhavige plan.



2.1: Groot-Bentveld, prent circa 1660 en foto uit 1985 (bron: archiefdienst voor Kennemerland)

In de 19^e en 20^e eeuw zijn op en rond deze landgoederen fraaie villawijken ontstaan. Halverwege de 19^e eeuw, ontstond voor die tijd de eerste grootschalige uitbreiding in Zandvoort. Tegelijkertijd is de weg tussen Heemstede en Zandvoort aangelegd, wat de eerste goede verbinding vormde met het 'achterland'. Deze Zandvoortselaan doorsnijdt Bentveld. Vervolgens is in 1899 de tramlijn van Zandvoort naar Haarlem aangelegd waarop Nederlands eerste elektrische tram ging rijden. Deze ontsluitingen gaven een grote impuls aan de verdere ontwikkeling van Bentveld en Zandvoort. Vijf jaar later werd de lijn naar Zandvoort gekoppeld aan het nieuwe tramtraject naar Amsterdam. De tramlijn Zandvoort - Amsterdam overleefde de crisis en vijf jaar bezetting, maar maakte in 1957 alsnog plaats voor een bus, die thans, als Connexion-lijn 80, nog altijd de verbinding onderhoudt tussen het centrum van Amsterdam en Zandvoort. De oude trambaan, die zo'n 100 meter achter de Zandvoortselaan loopt, is nu in gebruik als vrijliggend fietspad.

Het hoofdgebouw van het landgoed Groot Bentveld dateert uit de vroege 17^{de} eeuw. Daarvoor had het gebied de agrarische functie met waarschijnlijk in de 16^{de} eeuw een zelfstandige boerderij. De eerste dienstwoningen dateren waarschijnlijk uit de late 17^{de} eeuw.

Het complex bestond in de vroege 17^{de} eeuw nog uit twee gebouwen met weinig architectonische relaties. Eind 17^{de} en in de 18^{de} eeuw werd er steeds meer waarde gehecht aan symmetrische architectuur. Dit uitgangspunt zorgde eveneens voor een symmetrische opzet van gebouwencomplex, met de oost-west lopende oprijlaan als symmetrieas en zichtlijn. In de bestaande situatie is deze structuur nog aanwezig.

2.1.1 Bestaande situatie plangebied

Het landgoed 'Groot Bentveld' is een buitenplaats die tegen de duinen is gelegen. Het landhuis is omgeven door een 18^e eeuwse park. Het hoofdgebouw heeft twee zadeldaken met zakgoot, die in de topgevels eindigt. Aan de achterzijde is het landhuis uitgebreid met twee lange vleugels. In het hoofdgebouw is aan de achterzijde de oude 17^e eeuwse hofstede opgenomen en het gaaf gebleven fraaie herenhuis.

De indeling van het oude park met fraaie bomen is deels intact. Het gebied grenzend aan de Zuidlaan is met kassen bebouwd geweest, maar inmiddels zijn deze kassen verwijderd en is het landschap hersteld. Ook de historische Lindenlaan langs de Zuidlaan is op het landgoed in ere hersteld en opnieuw aangeplant.



2.2: Foto's bestaande situatie

2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Het gebied rondom het plangebied wordt gekenmerkt als een villadorp met een hoogwaardige kwaliteit. Bentveld is aan drie zijden door duingebied omgeven en aan de vierde zijde loopt de verkaveling van de villawijken door in Aerdenhout.

Bentveld is gebouwd op de reliëfrijke duingronden, waardoor met name in de noordelijke helft van Bentveld de hoogteverschillen in het gebied te ervaren zijn.

Bentveld wordt grotendeels gekenmerkt door villabebouwing. Verspreid in het gebied bevinden zich echter ook enkele recent gebouwde appartementencomplexen en drie galerijflats van maximaal vijf woonlagen. Verspreid binnen het gebied zijn er bedrijven in de vorm van horeca, een manege, winkels en een garagebedrijf.

2.3 Water

Het plangebied ligt in het westen van de dorpskern Bentveld in de gemeente Zandvoort. Ten noorden en oosten van het plangebied ligt een woonwijk met vrijstaande woningen. Ten (zuid)westen van het landgoed liggen de Amsterdamse Waterleidingduinen. In de huidige situatie is het plangebied onverhard. De maaiveldhoogte varieert volgens het AHN (www.ahn.nl) van NAP +3,5 tot 8,0 m.

Bodem

De bodem in het plangebied wordt gekwalificeerd als duinvaaggrond en bestaat hoofdzakelijk uit zand. De Holocene deklaag is ca. 35 m dik en omvat naast zand een laag klei en/of veen van ongeveer 5 m dik op een diepte van 15 tot 20 m -mv. Onder de Holocene deklaag wordt het eerste watervoerende pakket aangetroffen. De bodem in het plangebied wordt gekwalificeerd als goed doorlatend en geschikt voor (ondergrondse) infiltratie.

projectnummer 0271043.00
22 december 2015, revisie 3.0

3 Het plan

3.1 De ontwikkeling

Het plan betreft het realiseren van extra ruimte en faciliteiten voor het onderbrengen en tentoonstellen van de kunstcollectie van de eigenaar op de buitenplaats waarbij het in de bedoeling ligt dat het tentoonstellen geen openbaar karakter krijgt. Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Het realiseren van een verzonken kunstzaal in de vorm van het woord EVA. Deze zaal zal onder de zuidvleugel en de tuinmuur doorlopen. Het dak van de zaal komt op de hoogte van het huidige maaiveld te liggen.
2. Het bouwen van een nieuwe houten schuur naast de bestaande schuur. De schuur zal eveneens gebruikt worden voor het tentoonstellen en opslaan van de kunstcollectie.

3.2 Stedenbouwkundige visie

Voor de uitbreiding van het woonhuis Groot Bentveld is een plan gemaakt dat zich schikt naar de traditie van het vergroten van de hofstede Groot Bentveld. In het verleden is Groot Bentveld meerdere malen vergroot door het toevoegen van een bouwvolume of door het vergroten van een bouwvolume. In dit plan is gekeken naar Groot Bentveld als geheel en is de ondergrondse uitbreiding 'EVA' van Groot Bentveld benaderd vanuit het landschap en betreft het een landschappelijke ingreep.

Locatie

Voor de uitbreiding van het woonhuis is uitgebreid gekeken naar waar deze plaats kan vinden. Om recht te doen aan de bestaande hoeve is een situering aan de (te verwachten) westzijde geen optie. Ten eerste doordat dan een grote solitaire lindeboom en twee kastanjabomen gekapt zullen moeten worden. Daarnaast doordat dan de binnenplaats wordt afgesloten. De bestaande hoeve heeft een duidelijke voorkant aan de oostzijde door de oorspronkelijke entree van het terrein en de laan tussen de Taxuslaan en het rondel voor het hoofdgebouw. Aan die zijde is uitbreiding dan ook ongewenst. Aan de zuidzijde zijn daarentegen verschillende mogelijkheden. Er is weinig groen (in tegenstelling tot de noordzijde), er ligt een tennisbaan en de bestaande muur sluit het terrein enigszins af.

De Schuur

Voor de realisatie van de schuur is gekozen voor een subtiele ingreep. De vorm van de bestaande schuur wordt verdubbeld om de gewenste ruimte te creëren. Toegangen worden georganiseerd vanuit de schuur waardoor een kloek volume zonder openingen ontstaat.

EVA

De aanleg van een ondergrondse ruimte verbindt de verschillende binnen- en buitenruimtes met elkaar. EVA is een tekst. Het woord EVA ligt verzonken in het landschap. Het is daarmee zichtbaar vanuit de lucht en weer verborgen vanaf ooghoogte. EVA verbindt de Zuidvleugel van de oude hoeve met de Schuur van het landgoed. Door EVA wordt de binnenplaats verbonden met de Zuidvleugel van de hoeve. De historische elementen worden extra benadrukt en gerespecteerd door ze niet te doorbreken. Juist het glasdak van EVA wordt aangebracht om de historische elementen in hun waarde te laten. Het glazen dak golft onder de fundering van de Zuidvleugel en onder de oude muur door. Ook dit onderdeel is mede gebaseerd op het advies van het RACM om nieuwbouw ondergeschikt te maken aan het historische huis.

projectnummer 0271043.00
22 december 2015, revisie 3.0

Duinlandschap

Het duinlandschap zorgt er voor dat vanuit het landgoed hoogteverschillen kunnen worden ervaren. De toegangen tot EVA worden gevormd door de glooiing van het landschap. Het landschap glooit driemaal tot het vloerniveau van EVA waardoor de entrees worden blootgelegd.

Ensemble

De schuur en EVA in een ensemble vormen een geheel in volume en in ontsluiting. Het geheel als ensemble is echter alleen vanuit de lucht waarneembaar. Vanuit het landschap is het telkens weer een ontdekking van bouwvolumes. EVA wordt met name ervaren door haar als route af te leggen en daarmee wordt een dwarsdoorsnede van de hoeve beleefd, zonder dat de bestaande hoeve wordt aangetast.

Gebruiksfunctie

EVA en de schuur zijn ruimtes waar de private kunstcollectie van de eigenaar van het perceel wordt geconserveerd. Die ruimte is daarmee een ondergrondse zaal ten behoeve van beeldende kunst.

In deze ruimte wordt de mogelijkheid geboden om de kunstwerken in hun gemeente opstelling te plaatsen. EVA en de schuur zijn hiermee een (ondergeschikte) uitbreiding van de woonfunctie.



3.1: Weergave uitbreidingsplannen

3.3 Toetsing cultuurhistorische waarde

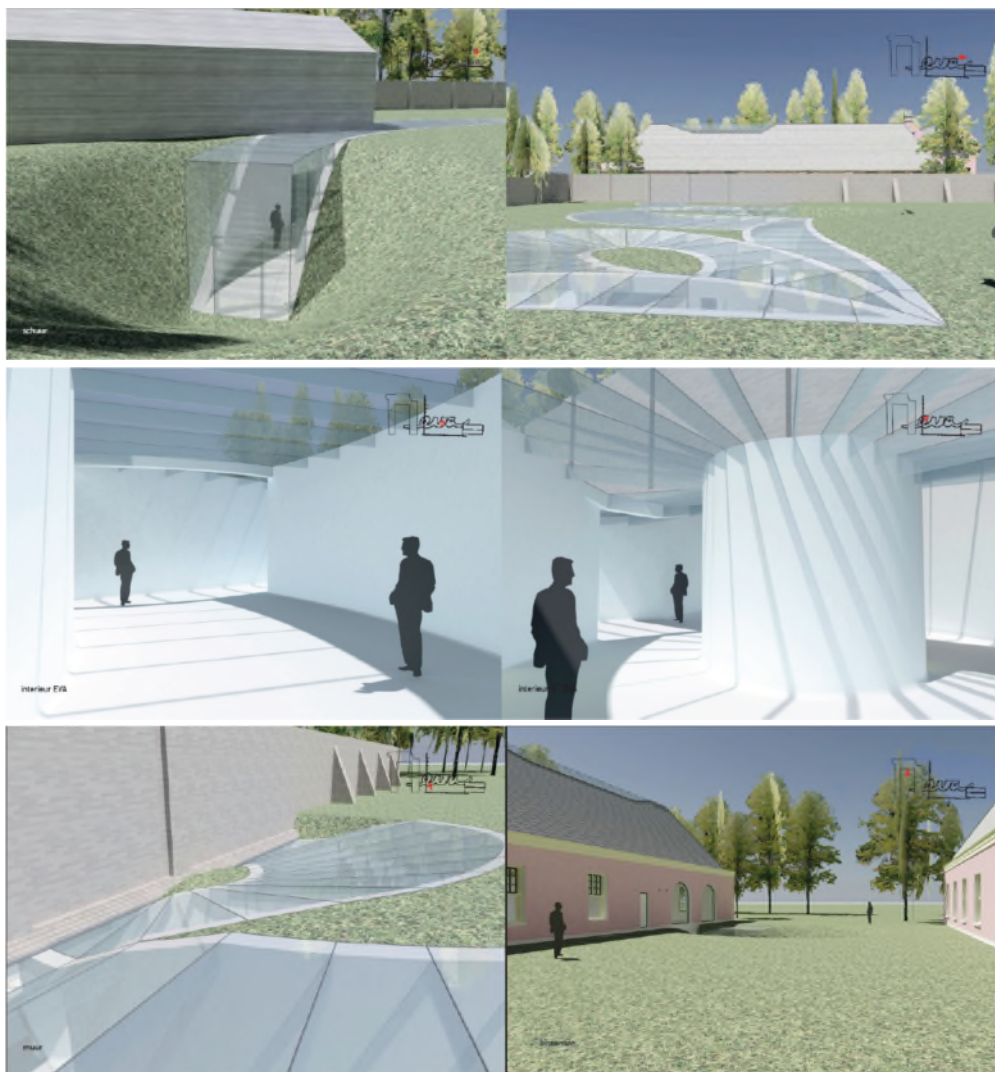
Als basis voor de cultuurhistorische onderbouwing is het advies van de 'Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed' van 7 mei 2010 gebruikt (zie bijlage 5). Het onderhavige plan is op basis van dit advies en het eerdere uitgebrachte advies van de Rijksdienst van 12 februari 2009 tot stand gekomen.

projectnummer 0271043.00
22 december 2015, revisie 3.0

Zaal

Er worden extra ruimten en faciliteiten op het landgoed gecreëerd voor het onderbrengen en het tentoonstellen van de kunstcollectie van de eigenaar. Vanuit het oogpunt van de monumentenzorg stuit dit niet op principiële bezwaren. Het plan is erin geslaagd om te voorzien in nieuwe ruimtes voor de kunstcollectie terwijl het karakter van de bestaande historische bebouwing en het karakter van de buitenplaats in zijn geheel gerespecteerd worden.

De verzonken EVA-zaal zal ten zuiden van het hoofdhuis ter plaatse van de voormalige moestuin gerealiseerd worden. De zaal loopt aan de noordzijde onder de moestuinmuur en de zuidvleugel van het hoofdhuis door en komt uit op de binnenplaats van het hoofdhuis. Aan de zuidzijde loopt de zaal door tot de nieuwe schuur. Hierdoor ontstaat een groots ruimtelijk geheel dat de ruimtelijke elementen van dit deel van de buitenplaats verbindt. Het volledige geheel - het woord EVA - is echter alleen vanuit de lucht zichtbaar. Op het niveau van het maaiveld zullen de verdiepte glooiingen in het landschap, die toegang geven tot de zaal, en zal het glasvlak beleefbaar zijn. De zaal is een subtiel nieuw element dat op het niveau van het maaiveld ondergeschikt blijft aan het hoofdhuis. Spannend is dat het element op meerdere niveaus - ondergronds, op maaiveldniveau en vanuit de lucht - op verschillende manieren beleefbaar is.



3.2: verschillende onderdelen van het plan (van links naar rechts: schuur, tuin, interieur EVA en tuinmuur)

projectnummer 0271043.00
22 december 2015, revisie 3.0

Schuur

De overige uitbreidingsruimte ten behoeve van de kunstcollectie wordt gerealiseerd in de schuur. Deze schuur wordt aan de oostzijde van de bestaande schuur gebouwd. Het volume van de bestaande schuur wordt hierdoor verdubbeld. Door de sobere vormgeving zal het volume ondergeschikt blijven aan het hoofdhuis waardoor er uit het oogpunt van monumentenzorg geen bezwaar bestaat tegen deze uitbreiding.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt de Nota Ruimte (2006). In de Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van nationaal belang. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Het kabinet richt zich bij de verbetering van het vestigingsklimaat vooral op de regio's die zorgen voor de meeste economische groei. Dat zijn de haven van Rotterdam en de luchthaven Schiphol (mainports), de top technologieregio zuidoost Nederland (brainport) en de greenports (tuinbouwclusters) Westland/Oostland, Venlo, Aalsmeer, Duin- en Bollenstreek en Boskoop. Het Rijk zet met de structuurvisie het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig bestemmingsplan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Gelet op het bovenstaande kan, gelet het karakter van dit bestemmingsplan, worden geconcludeerd dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de Structuurvisie.

4.1.2 AMvB Ruimte (Barro)

In het op 30 december 2011 in werking getreden en het op 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. De onderwerpen betreffen: project mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied en defensie (met uitzondering van radar). Voor de in het Barro genoemde onderwerpen moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening alle bestemmingsplannen binnen een jaar aan de bepalingen uit het Barro voldoen. Geen van de in het Barro genoemde onderwerpen heeft echter betrekking op het desbetreffende initiatief. Daarnaast geldt dat de AMvB Ruimte net als de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu een nationaal karakter heeft. Gelet op dat nationale karakter en de relatief kleine schaal van het onderhavige initiatief kan geconcludeerd worden dat de AMvB Ruimte geen invloed op dit initiatief heeft.

4.1.3 Flora- en Faunawet

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijke beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde

soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie dient te worden aangetoond) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie.

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit is sprake van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.
- Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten.
- Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrictlijn.

Voor de locatie van landgoed 'Groot Bentveld' is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.8). In het onderzoek is onder andere geanalyseerd of aan de voorwaarden van de Flora- en faunawet wordt voldaan.

4.1.4 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het plan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding.

In het Nationaal Waterplan geeft het Rijk aan dat wordt vastgehouden aan de ingezette koers voor het reduceren van verontreinigende stoffen in het oppervlaktewater, namelijk een combinatie van de principes: aanpak bij de bron, hergebruik, zuivering en 'de vervuiler betaalt'. Meer dan voorheen wordt aandacht gegeven aan de inrichting van het watersysteem. De sanering van bronnen wordt zoveel als mogelijk landelijk of Europees aangepakt. Het uitvoeringsprogramma diffuse bronnen wordt voortgezet. Het vergunnen van lozingen wordt zo veel als mogelijk vervangen door algemene regels. Om gebiedspecifieke differentiatie mogelijk te maken gaat het nationaal waterplan door op de reeds ingeslagen weg om aan bevoegde instanties ruimte te laten om met maatwerkvergunningen aanvullende bescherming van het watersysteem te realiseren. De watertoets is beschreven in paragraaf 5.4.

4.1.5 Verdrag van Malta (1998)

In 1998 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

4.1.6 Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

Sinds september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. Deze wet maakt onderdeel uit van de Monumentenwet. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, zoals bedoeld in het Verdrag van Malta. Als behoud in de bodem geen optie is, dan is, voorafgaand aan de bodemverstoring, onderzoek nodig om archeologische overblijfselen te documenteren en de informatie en vondsten te behouden. In de dichtbebouwde stedelijke omgeving is in de praktijk doorgaans sprake van deze laatste optie. Voor het plangebied zijn door de provincie Noord-Holland geen belangrijke cultuurhistorische structuren en elementen (archeologie) aangegeven. Aan archeologie en cultuurhistorie is aandacht geschonken in paragraaf 5.3.

4.1.7 Conclusie rijksbeleid

Het plan voldoet aan het beleid van de rijksoverheid. Aspecten als archeologie, water, ecologie etc. worden in het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 is elke overheidslaag verplicht een structuurvisie op te stellen en haar ruimtelijke belangen te benoemen. Op basis van deze belangen kan elke overheid bepalen welke rol zij voor zichzelf ziet weggelegd en welke instrumenten zij toe wil passen om dit ruimtelijke belang te waarborgen of te bereiken.

Het ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (oktober 2004) is door de Provincie Noord-Holland opgesteld vooruitlopend op de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met het bijbehorende motto van die wet "lokaal wat kan, centraal wat moet". De sturingsfilosofie uit het streekplan Noord-Holland Noord van vrijheid-kwaliteit-samenwerking en de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten en inzichten zijn opgenomen in de voorliggende structuurvisie.

De Metropoolregio Amsterdam heeft in 2007 het 'Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040' vastgesteld, dat het vertrekpunt is voor alle structuurvisies van de in de Metropool regio Amsterdam verenigde overheden.

Door Provinciale Staten is op 17 maart 2008 de kaderstellende notitie 'Provinciaal belang en sturingsfilosofie' vastgesteld. Hierin staan de criteria voor het benoemen van provinciale belangen. Vervolgens zijn de belangen uitgewerkt in het document Provinciale belangen (GS oktober 2008). De Provincie Noord-Holland maakt in de structuurvisie keuzes waarbij in bepaalde gebieden het ene belang prioriteit zal krijgen boven het andere belang.

In de structuurvisie staat beschreven dat de komende decennia een drietal thema's leidend is. Het gaat hierbij om:

- globalisering;
- klimaatverandering;
- demografische verandering.

4.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Algemeen

Op 3 februari 2014 heeft de provincie Noord-Holland de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Die hernieuwde vaststelling is een beleidsarme wijziging van de provinciale ruimtelijke verordening zoals die op 21 juni 2010 is vastgesteld. Een beleidsarme wijziging houdt in dat de hernieuwde provinciale ruimtelijke verordening geen nieuw beleid bevat. De regels zoals die zijn opgenomen in de provinciale ruimtelijke verordening vloeien voort uit bovengenoemde structuurvisie.

Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De nieuwe wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Ook zijn daartoe fundamenteel de bevoegdheden voor Rijk, provincies en gemeenten voor zowel beleidsvorming als voor de uitvoering gewijzigd. Kort gezegd komt de stelselwijziging voor de provincies erop neer dat het streekplan als beleidsdocument en het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen zijn komen te vervallen.

Voor het streekplan komt de provinciale structuurvisie in de plaats. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie – naast de bekende bestuurlijke middelen als subsidies, overleg, convenanten en dergelijke – diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals de provinciale ruimtelijke verordening.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de provincie noodzakelijk algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. De provinciale ruimtelijke verordening zorgt voor dit kader. Hierin komen onderwerpen aan de orde in zowel het landelijke als stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemeoid is, zoals:

- een samenhangend stelsel van waardevolle gebieden te behouden en versterken;
- belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten bij nieuwe ontwikkelingen te behouden en versterken van deze vast te leggen in een beeldkwaliteitsplan;
- sturing te hebben op het woonbeleid;
- stedelijke ontwikkelingen te reguleren;
- een vitaal platteland te hebben;
- over een goede infrastructuur te beschikken, waardoor de mobiliteit en bereikbaarheid van wonen, werken en voorzieningen is gewaarborgd;
- windenergie op landschappelijk aanvaardbare wijze mogelijk te maken;
- de winning van delfstoffen uitsluitend op de daarvoor geschikte plaatsen toe te staan.

4.2.3 Waterbeheerplan van Rijnland

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. 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 het accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met 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 zeespiegelstijging. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

4.2.4 Conclusie provinciaal en regionaal beleid

De cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten worden bij de onderhavige ontwikkeling behouden. Onderhavig plan is in overeenstemming met het ruimtelijk beleid uit de structuurvisie Noord-Holland 2040 en de ruimtelijke verordening van de provincie. Het aspect water wordt nader onderbouwd in paragraaf 5.4 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Zandvoort 2025 met toekomstvisie Parel aan Zee+

In de structuurvisie worden de ruimtelijke ambities van de gemeente voor Zandvoort beschreven. Zandvoort wil dat de steeds mobieler wordende mens blijft kiezen voor Zandvoort als plek waar men graag woont en recreëert. Hier geeft Zandvoort invulling aan met de volgende centrale visie:

- een gezonde toekomst, waarin Zandvoort een sterke positie binnen de regio heeft;
- een toeristische sector als belangrijkste economische motor en die motor moet de komende decennia blijven draaien. Ontwikkelingen zijn gericht op een goed ondernemersklimaat zodat het aantrekkelijk blijft om in Zandvoort te investeren. De aandacht wordt vooral op het verblijfstoerisme gericht en op bezoekers die voor meer komen dan alleen strand;
- een aantrekkelijke woongemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw. De luwe ligging binnen de Randstad, tussen natuurgebieden, zorgt voor een goede concurrentiepositie ten opzichte van de omliggende gemeenten;
- een onderscheidende identiteit. Niet bouwen zoals de buurman, maar de bestaande karakteristieken versterken. De historie van het dorp krijgt een nadrukkelijker rol in de ontwikkeling. Daarnaast wordt de landschappelijke ligging beter benut;
- kwaliteit boven kwantiteit.

Buiten de rode contour wordt het 'nee, tenzij'-principe gehanteerd. De centrale visie heeft geleid tot een aantal doelen. Deze doelen zijn verwoord in de toekomstvisie 2040.

Het versterken van de hoofdgroenstructuur is voor de gemeente Zandvoort van belang. Op verschillende plekken wordt het groen van de omliggende natuurgebieden het dorp ingetrokken. Door aan deze 'groene vingers' steeds recreatieve fietspaden te koppelen, wordt de relatie met het omliggende duingebied versterkt.

Het beleid ten aanzien van het groen in Zandvoort is vastgelegd in het "Groenbeleidsplan, Maak Zandvoort groen" uit april 2009 en dit beleid is meegenomen in de Structuurvisie. Doel van dit nieuwe beleidsplan is het bestaande groen in de badplaats Zandvoort op een hoger niveau te brengen en bij nieuwe stedenbouwkundige projecten aandacht te besteden aan behoud van het bestaande groen en het aanbrengen van kwalitatief nieuw groen. De uitgangspunten zijn:

- Zorgen voor een duurzame inrichting van de leefomgeving inclusief het onderhoud van het groen in het openbaar gebied.
- Zorgen voor goede aanleg, onderhoud, beheer en optimalisatie van de groenvoorzieningen.

Het groenbeleidsplan omschrijft het groenbeleid voor de komende 10 jaar. Het plan heeft als doel:

- de groenbeleving van de Zandvoorter te vergroten;
- de kwaliteit van het groen in Zandvoort op een hoger niveau te brengen;
- een duurzame groenstructuur te behouden en te ontwikkelen die aansluit op cultuurhistorische, landschappelijke, architectonische, ecologische waarden en gebruikswaarden;
- de gemeentelijke hoofdgroenstructuur vast te leggen;
- aan te geven waar het gewenst is om oppervlakten groen te wijzigen;
- aan te geven welke kwaliteit groen (luxe- standaard- natuurlijk) waar gewenst is;
- aan te geven hoe het verkrijgen van kwalitatief hoogwaardig groen bij nieuwe stedenbouwkundige projecten en herinrichting van de openbare ruimte gerealiseerd kan worden;
- hoe om te gaan met het behoud van waardevolle bomen;
- hoe het beeld van het groen op een hoger niveau kan worden gebracht;
- een kader te geven voor het groenbeheer, het onkruidbeheer en de onderhoudsniveaus.

Het plangebied Groot Bentveld valt niet binnen de hoofdgroenstructuur. Voor Bentveld is opgenomen dat ter plaatse geen noodzaak tot vergroening geldt.

4.3.2 Beeldkwaliteitsplan Zandvoort (2001)

Inspelend op de toenemende aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit, eerder geïntroduceerd in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening en de Rijksnota Belvédère (cultuurhistorische component) heeft de gemeente Zandvoort een beeldkwaliteitplan opgesteld. De veranderende wetgeving rond welstandszorg is ook aanleiding geweest voor het opstellen van het beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan gaat uit van een gebiedsgericht beeldkwaliteit- of welstandsbeleid. De gebieden zijn ingedeeld op basis van (historische) kwaliteit of op basis van thematiek. Er is een onderscheid gemaakt in vier typen gebieden:

1. consolidatiegebieden (behouden, herstellen);
2. aandachtsgebieden (behouden en gericht vernieuwen);
3. ontwikkelingsgebieden (nieuwe waarden toevoegen);
4. neutrale gebieden (reguliere toetsingsgronden).

De landgoederen en villagebieden op en langs de binnenduinrand zijn in de Nota belvédère beschreven als cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Bentveld is daarom getypeerd als consolidatiegebied. Hier dient extra aandacht te zijn voor toevoegingen aan de hoofdbebouwning. Nieuwbouw door splitsing van kavels dient men te vermijden, omdat hierdoor ongewenste verdichting plaatsvindt. Vermeden moet worden dat in Bentveld functies gesitueerd worden die afwijken van de woonfunctie.

4.3.3 Welstandsnota (2004)

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota. Voor Bentveld geldt vanwege het bijzondere cultuurhistorisch waardevolle karakter een bijzonder welstandsbeleid. De welstandscriteria zijn:

- Het landschappelijk duinkarakter en de reliëfrijke omgeving vormen een onlosmakelijk onderdeel van het karakter van villagebieden en dienen dan ook als uitgangspunt te worden gehanteerd bij het ontwerp van de bebouwing (situering en erfinrichting);
- Bebouwing dient ruim teruggelegen van de weg gesitueerd te worden;

- Bij nieuwbouw streven naar oriëntatie van de voorgevel op de weg. Bij vervangende nieuwbouw is de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend;
- Variatie in rooilijnen van de belendingen respecteren.

4.3.4 Gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen

In alle nieuwe bestemmingsplannen, bestemmingsplanwijzigingen en stedenbouwkundige visies wordt een paragraaf duurzaam bouwen opgenomen. Daarnaast wordt in een vroeg stadium van elke substantiële ruimtelijke ontwikkeling een advies op het gebied van duurzaam bouwen gegeven (zie ook de wettelijke thema's). Duurzame ontwikkeling vormt een integraal onderdeel van het beheer van de openbare ruimte. Voor alle nieuwbouwplannen zijn ambities opgesteld op basis van het instrument GPR-gebouw.

4.3.5 GPR Gebouw® 4

Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten, stimuleren de Milieudienst IJmond en de gemeente Zandvoort het gebruik van GPR Gebouw® 4. GPR Gebouw® 4 is een relatief eenvoudig instrument waarmee prestaties gemeten kunnen worden, compleet met rapportcijfers van 1 tot 10. Een score van 6.0 is representatief voor het wettelijke niveau van het Bouwbesluit. Dit instrument kijkt breder dan alleen energie. De GPR-lijst kan online ingevuld worden. De kosten van het gebruik van GPR Gebouw® 4 worden gedragen door de Milieudienst IJmond. De meeste gemeenten hanteren de ambitie om een 7.0 te scoren op het thema energie en gemiddeld een 7.0 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

4.3.6 Gemeentelijk rioleringsplan (2010-2014)

Op grond van de Wet milieubeheer heeft de gemeente een zorgplicht ten aanzien van het afvoeren van afvalwater uit het woongebied. De gemeentelijke zorgplicht is met de komst van de Wet gemeentelijke watertaken, die op 1 januari 2008 in werking is getreden, uitgebreid met zorgplichten voor het inzamelen en verwerken van overtollig grondwater en hemelwater. Hierdoor is het traditionele taakveld van de rioleringszorg binnen de gemeente veranderd in een verbreed pakket van watertaken.

De nieuwe wetgeving is nu veranderd in de zorgplichten:

1. Het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater.
2. Het doelmatig inzamelen en verwerken van overtollig afvloeiend hemelwater, dat de perceeleigenaar niet redelijkerwijs zelf kan verwerken.

Daarnaast geldt er een derde zorgplicht voor het grondwater:

3. Het in openbaar gebied treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

Hemelwater

De grondwaterstand en de bodemgesteldheid binnen de gemeente lenen zich bij uitstek voor het infiltreren van hemelwater. De technische mogelijkheden om het afstromend hemelwater op particuliere percelen te verwerken zijn groot. Hierdoor is het uitgangspunt van de gemeente een gescheiden rioleringsstelsel voor nieuwe ontwikkelingen. In dit bestemmingsplan is in de waterparagraaf (zie paragraaf 5.4) hier meer over opgenomen.

4.3.7 Conclusie gemeentelijk beleid

In de structuurvisie van de gemeente wordt aangegeven dat ontwikkelingen bovenal onderscheidend moeten zijn. Hierbij gaat kwaliteit boven kwantiteit. De realisatie van de onderhavige ontwikkeling vindt plaats conform de voorwaarden zoals gesteld in de gemeentelijke structuurvisie. Ook voldoet het plan aan het overige beleid van de gemeente Zandvoort.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Bedrijven en milieuzonering

De bestemming van het landgoed 'Groot Bentveld' blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Ook de nieuwe ontwikkelingen zorgen niet voor hinder voor omliggende bestemmingen, met name omdat de nieuwe functies niet openbaar zijn. De zaal en de schuur zijn ondergeschikt aan de woonfunctie van het landgoed.

Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Bodem

Op 15 april 2011 is door Ingenieursbureau Oranjewoud een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in het rapport 'Verkennend bodemonderzoek Groot Bentveld, te Bentveld, met projectnummer 234417.

Het bodemonderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5740 (Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek, NEN, 2009). Op basis van de bekende gegevens is de locatie onderzocht volgens de strategie voor een onverdachte locatie (ONV; paragraaf 5.1.).

Resultaten

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat:

- De bodem bestaat over het algemeen vanaf het maaiveld tot de maximale boordiepte van circa 5,0 m -mv. uit (siltig) zand.
- Plaatselijk zijn in het opgeboorde zand vanaf het maaiveld tot 1,0 à 1,5 m -mv. zwakke tot matige bijmengingen met puin en tot zwakke bijmengingen met kooltjes aangetroffen. In het overige opgeboorde zand zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal is geen asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen.
- In de zandige bovengrond met puin en/of kooltjes zijn licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen gemeten. In de zandige ondergrond, al dan niet met puin, zijn de gehalten aan onderzochte stoffen allen lager dan de betreffende achtergrondwaarden en/of de detectiegrenzen.
- Uit de indicatieve toetsing aan de rekenregels van het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de zwak puinhoudende bovengrond voldoet aan de klasse 'Wonen'. De bovengrond met bijmengingen aan puin en kooltjes voldoet aan de klasse 'Industrie'. De ondergrond voldoet naar verwachting aan de achtergrondwaarden (AW2000).
- In het grondwater zijn de gemeten gehalten aan onderzochte stoffen allen lager dan de betreffende streefwaarden en/of detectiegrenzen.

Conclusie

Uit de resultaten van het onderzoek (veldwaarnemingen en analyseresultaten) kan worden geconcludeerd dat de grond op de onderzoekslocatie maximaal licht verontreinigd is met enkele zware metalen. Het grondwater bevat geen verontreinigingen met onderzochte stoffen. De resultaten van het onderzoek vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw op het terrein.

Het onderhavige onderzoek is niet geschikt om een uitspraak te doen over de hergebruiksmogelijkheden van deze grond buiten het onderzoeksterrein. Nu bij de beoogde herinrichtingswerkzaamheden geen grond van de locatie zal worden afgevoerd, is een onderzoek zoals omschreven in het Besluit bodemkwaliteit niet benodigd.

5.3 Cultuurhistorie en archeologie

Op 17 januari 2011 is door Ingenieursbureau Oranjewoud een Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in het rapport 'Archeologische Rapporten Oranjewoud 2010/163, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in het plangebied 'Groot-Bentveld' te Bentveld, gemeente Zandvoort (N.-H.)' met projectnummer 234417.

Resultaten

Op basis van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat de archeologische verwachting in het plangebied sterk afhankelijk is van de lokale geomorfologische en bodemkundige situatie. In het plangebied is sprake van Jonge Duinen, die ofwel direct op een strandvlakte met veen liggen, ofwel op Oude Duinen. Indien Oude Duinen aanwezig zijn, dan kunnen in de top hiervan resten worden aangetroffen vanaf de Bronstijd tot en met de Nieuwe tijd, met name nederzettingen en grafvelden. De mate van verstoring wordt als matig tot gering ingeschat.

Omdat de archeologische verwachting in het plangebied op basis van het bureauonderzoek niet in voldoende mate kan worden vastgesteld, is het verwachtingsmodel getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek - verkennende fase. Uit het veldonderzoek blijkt dat de door menselijke (sub)recente activiteiten veroorzaakte bodemverstoring bestaat uit het aftoppen van de duinvaaggrond rond het tennisveld (boringen 6 en 7) en de aanleg c.q. sloop van één van de voormalige bijgebouwen van landgoed Groot Bentveld (boringen 1 t/m 4). Wat betreft de bodemkundige /geologische situatie is vastgesteld dat in het plangebied kalkloos zand voorkomt.

Ook is de top van de Oude Duinen niet bereikt binnen de 2 m beneden maaiveld. Wel is in 3 boringen een humeuze laag aangetroffen die wijst op een vegetatieniveau. Onder dit niveau zijn (jonge) duinafzettingen gelegen; het betreft dus geen strandvlakte.

Conclusie/selectieadvies

Op grond van het ontbreken van de top van de Oude Duinen (welke waarschijnlijk dieper liggen) worden geen archeologische resten verwacht ouder dan de late middeleeuwen tot een diepte van 2 m beneden maaiveld binnen het met boringen onderzochte gebied. Op een dieper niveau kunnen mogelijk wel archeologische resten aanwezig zijn. Daarnaast kunnen direct onder maaiveld nog funderingsresten van (bij)gebouwen van het 17^e eeuwse landgoed worden aangetroffen.

Binnen het plangebied is niet dieper geboord dan 2 meter, omdat zandgrond de waarnemingskwaliteit voor archeologie sterk beperkt. Derhalve kan op basis van het bureau- en booronderzoek gesteld worden dat er twee verschillende verwachtingen gelden binnen het onderzochte gebied:

1. funderingsresten 17^e eeuw direct onder maaiveld;
2. vroege Middeleeuwen en ouder vanaf 2 meter beneden maaiveld of dieper.

Selectieadvies

De dubbelbestemming archeologie dient in het hele bestemmingsplangebied van kracht te blijven.

Voor een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden is een Programma van Eisen verplicht. Dit dient te worden opgesteld en/of goedgekeurd te worden door de bevoegde overheid (gemeente Zandvoort).

Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: ARCHISmeldpunt, telefoon 033-4227682). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

5.4 Water

Op 21 maart 2011 is door Ingenieursbureau Oranjewoud een watertoets uitgevoerd ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in de memo 'Waterparagraaf Groot Bentveld' met project nummer 234417.

Resultaten

De relevante aspecten ten aanzien van het plangebied en onderhavige ontwikkeling worden in deze paragraaf toegelicht.

Grond- en oppervlaktewater

Aan oppervlaktewater is binnen het plangebied een klein ven aanwezig en droogvallende watergangen langs de west- en zuidrand van het landgoed. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater is een watergang van de Amsterdamse Waterleidingduinen, welke op 300 m afstand ligt.

In het gebied zijn geen watergangen aanwezig waarop dit plan invloed heeft. Wel neemt het verhard oppervlak toe door de bouw van de schuur, de aanleg van de ondergrondse ruimte en mogelijk nog 600 m² verhard oppervlak. Het afstromende hemelwater kan via de aanwezige infiltratiegreppels/droogvallende watergangen in de bodem geïnfiltreerd worden. Indien de capaciteit van deze middelen ontoereikend is, is binnen het plangebied voldoende ruimte om infiltratievoorzieningen te treffen.

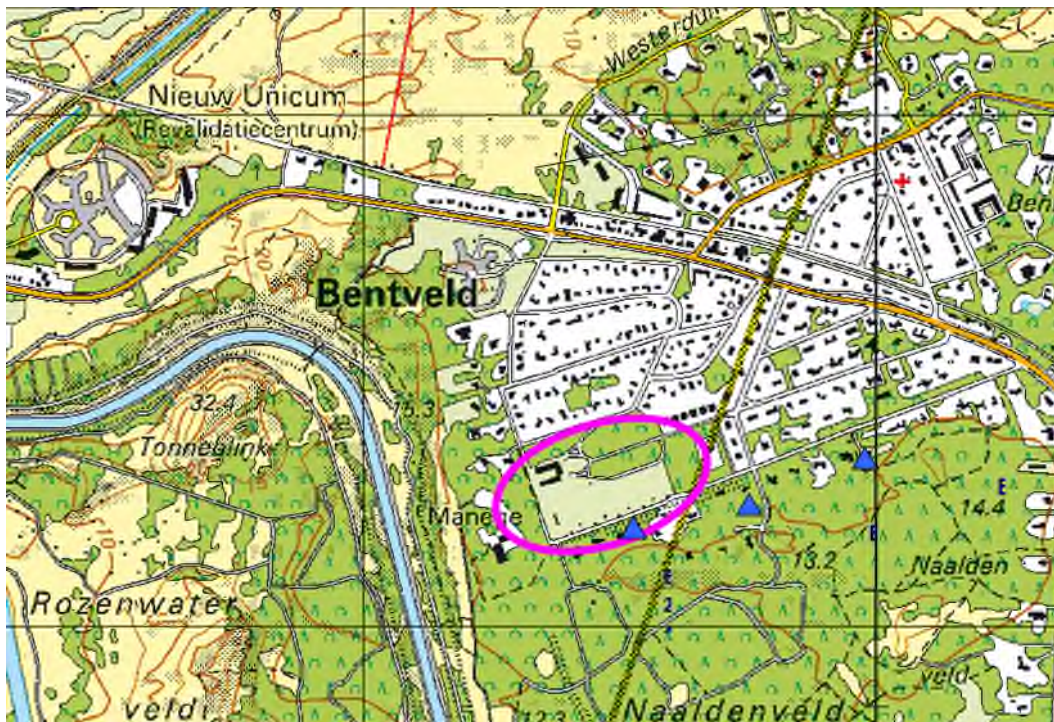
De bodem is voldoende doorlatend en de grondwaterstand voldoende diep om het afstromende hemelwater rechtstreeks of eventueel door middel van de infiltratievoorzieningen in de bodem te infiltreren. Hierdoor treedt geen verandering in de grondwateraanvulling op.

Het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied I (25-jaar zone). Dit betekent dat vanuit de provinciale milieuverordening (PMV) boringen zijn verboden om verstoring van dit gebied te voorkomen. Bodemenergieopslagsystemen binnen het grondwaterbeschermingsgebied zijn niet toegestaan.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven dat in dit gebied infiltratie gewenst is en dat er geen nadere afstemming nodig is.

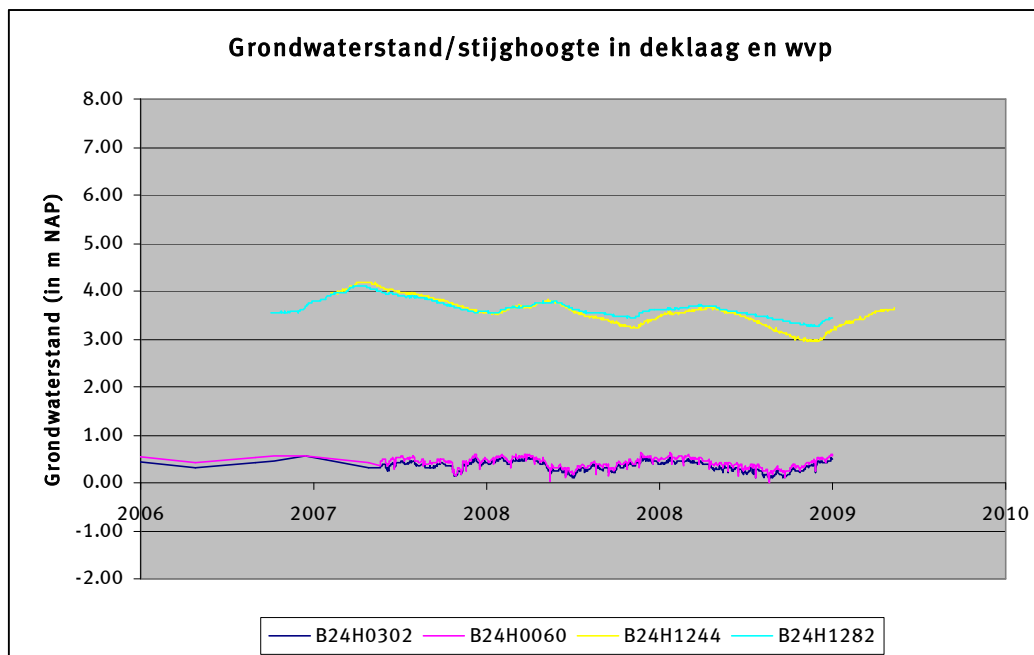
Diepe boringen die scheidende lagen doorsnijden zijn voor de realisatie van de plannen niet noodzakelijk. Een bodemenergiesysteem wordt ook niet aangelegd. Bij de realisatie wordt rekening gehouden met het Besluit Bodemkwaliteit waarin de regels voor het gebruik van bouwstoffen staan vermeld. Een extra risico voor de drinkwaterwinning wordt daarom uitgesloten.

projectnummer 0271043.00
22 december 2015, revisie 3.0



5.1: Ligging van het plangebied en peilbuizen (bron: TOP25 en DINO-loket)

In het DINO-loket zijn gegevens beschikbaar van drie peilbuizen ten zuiden van het plangebied. De locaties van de peilbuizen staan aangegeven in figuur 2.3. De grondwaterstand in de deklaag (peilbuizen B24H1244 en B24H1282) is 3 tot 4 m -mv. In het watervoerende pakket is de stijghoogte dieper, namelijk 6 tot 7 m -mv. (peilbuis B24H0302 en B24H0060).



5.2: Grondwaterstand en stijghoogte in de deklaag en het watervoerende pakket; maaiveld ligt op circa 7,5 m NAP.

Afvalwaterketen

Ter hoogte van het plangebied ligt een gemengd stelsel.

Afvalwaterketen

Ter hoogte van het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel. Het hemelwater wordt door middel van de bestaande of eventueel nieuw aan te leggen infiltratievoorzieningen in de bodem geïnfiltreerd. Uitgangspunt 'duurzaam waterbeheer' speelt een belangrijke rol bij de richtlijnen voor een rioolstelsel. Het beleid is gericht op het afvoeren van vuil oppervlakte water en het vasthouden van schoonwater. Bij de nieuwe ontwikkeling is sprake van een gescheiden riool, wat inhoudt dat het afvalwater via het riool naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt gebracht en het regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. De ontwikkelingen zijn niet zodanig dat een toename aan afvalwater wordt verwacht.

Conclusie

De benodigde maatregelen ten behoeve van de infiltratie worden genomen. Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.5 Geluid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

De onderhavige ontwikkeling betreft een ondergrondse zaal ten behoeve van beeldende kunst en de uitbreiding van de bestaande schuur. Deze functies zijn allemaal ondergeschikt aan de woonfunctie van het landgoed 'Groot Bentveld' en zijn niet openbaar. De nieuwe functies zorgen niet voor geluidshinder in de omgeving. Ook zorgt de ontwikkeling niet voor een verkeersaantrekkende werking, omdat de nieuwe functies niet openbaar zijn.

Het aspect geluidshinder vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Luchtkwaliteit

In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximumconcentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 15 november 2007 vastgelegd in de "Wet luchtkwaliteit" (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, voorheen het Besluit Luchtkwaliteit 2005).

Het doel van de luchtwetgeving is om mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor zwavel- en stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. De wet geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. In Nederland dient iedere ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden aan de luchtwetgeving.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling van maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Bij het aspect luchtkwaliteit in het bestemmingsplan zijn twee sporen te onderscheiden:

- Het creëren van bestemmingen die potentieel bijdragen aan de (verslechtering van) de luchtkwaliteit;
- Het creëren van bestemmingen die gevoelig zijn voor een (slechte) luchtkwaliteit.

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot de ontwikkeling van bestemmingen die potentieel bijdragen aan en verslechtering van de luchtkwaliteit en de bestemmingen zijn ook niet gevoelig voor een slechte luchtkwaliteit. Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op luchtvaart gerelateerde ongevallen en situaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen – die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben -om het leven zouden kunnen komen. Hiervoor wordt meestal uitgegaan van het begrip risico, als combinatie van kans en effect.

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen en eveneens vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

In het onderhavige plan worden functies ontwikkeld die ten dienste staan van de reeds aanwezige woonfunctie op het landgoed 'Groot Bentveld'. De personendichtheid binnen het plangebied neemt niet toe en de ontwikkelingen betreffen geen risicodragende activiteit. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Ecologie

In 2011 is door Ingenieursbureau Oranjewoud een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd (definitief rapport 20 juli 2011) ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in de memo 'Quick scan natuur in het kader van Postzegelbestemmingsplan Uitbreiding Groot Bentveld' met projectnummer 234417.

Resultaten

• Flora

In januari 2011 heeft een veldonderzoek plaatsgevonden op het landgoed. Aan de hand hiervan vond een actualisatie van het onderzoek van Kuitert uit 2002 plaats. Bij de inventarisatie is het terrein in een aantal zogenaamde vegetatiekundige eenheden ingedeeld. Te onderscheiden vegetatiekundige eenheden zijn als volgt:

- Parkbos, grazige schaduwweide;
- Parkbos, onlangs omgewerkt;
- Zoom van het bos;
- Kruidenrijk grasland (ruigte);
- Kruidenrijk grasland (weide);
- Bos.

Als siertuin ingerichte delen van het plangebied behoren tot het *Kruidenrijk grasland met weide - karakter*. Aanwezige soorten in dit gebied zijn onder meer veldhondstong, dagkoekoeksbloem en wegdistel (Kuiters, 2002). Beschermd flora in het kader van de Flora- en faunawet komt niet

projectnummer 0271043.00
22 december 2015, revisie 3.0

voor in dit deel van het landgoed. Zoals aangegeven bestaat het overgrote deel van het plangebied uit gecultiveerd groen. Er bevinden zich plantvakken met fruitbomen en liguster en graspaden. Op het plangebied en directe omgeving is door het onderhoud en het historisch gebruik de soortenrijkdom beperkt. Er is geen oorspronkelijke of natuurlijke vegetatie aanwezig op dit deel van het landgoed. De aanwezige soorten zijn tolerant voor dergelijke omstandigheden en beheer. Beschermde plantensoorten zijn in Nederland over het algemeen gebonden aan specifieke abiotische factoren (kwel, voedselarm), bijzonder beheer (blauwgraslanden, heide) of bijzondere biotopen (duinen, moerassen, etc.). Dergelijke omstandigheden zijn niet aanwezig op dit deel van het landgoed, beschermde plantensoorten zijn niet op het plangebied te verwachten.



- *Vogels*

In de begroeiing op het plangebied en in de directe omgeving zijn diverse foeragerende en verblijvende vogelsoorten te verwachten. Op het landgoed aan de rand van de duinen en bossen is een vogelgemeenschap aanwezig die past bij dergelijke omstandigheden. In de oude bossen op het landgoed en aangrenzende bos zijn onder meer broedende roofvogels, spechten en uilen te verwachten. Het gecultiveerde deel van het landgoed en het plangebied fungeert als foerageergebied voor allerlei vogelsoorten. Rondom de bebouwing zijn broedende meer algemene soorten te verwachten. Merels, mezen en lijsters broeden in de bosschages. Het plangebied is maar in beperkte mate geschikt voor broedvogels. Er zijn geen grote struiken of bomen aanwezig. Het gras wordt kort gemaaid. De Flora- en faunawet beschermt alle broedende vogels, in de uitvoeringsfase dient hier rekening mee gehouden te worden. Er zijn geen beschermde vaste verblijfplaatsen (spechten of roofvogelnesten) van vogels op het plangebied aanwezig.

- *Herpetofauna*

Reptielen zijn niet op het plangebied te verwachten. In de directe omgeving van het plangebied komen geen (beschermde) reptielen voor (www.ravon.nl). Algemene voorkomende amfibieën zijn er echter wel te verwachten zoals gewone pad, bruine kikker of bastaardkikker. Beschermde soorten zijn niet te verwachten.

- *Zoogdieren*

Op het terrein zijn diverse kleine algemene soorten te verwachten zoals veldmuis, aardmuis, bosmuis en spitsmuizen. Middelgrote zoogdieren zoals mol, egel of konijn zijn eveneens incidenteel te verwachten. Op het landgoed zijn diverse foeragerende vleermuizen te verwachten. Oude bomen op het landgoed zijn in potentie geschikt als verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen. Alle vleermuizen zijn strikt beschermd, en met name verblijfplaatsen en foerageerroutes. De ontwikkeling heeft geen negatief effect op de foerageerfunctie van het landgoed voor vleermuizen, negatieve effecten op de eventueel

aanwezige verblijfplaats zijn uitgesloten. Er worden geen (oude) bomen verwijderd of laanstructuren aangetast. De houten schuur is ongeschikt als winterverblijf of kolonieplaats voor vleermuizen. Er zijn vleermuissoorten die bij voorkeur in bomen verblijven of in gebouwen. Geschikte gebouwen voor vleermuizen zijn veelal oude gebouwen van baksteen met dubbele spouwmuuren die ze kunnen bereiken door de aanwezigheid van kieren in de buitenmuur. Ook oude zolders, ruimten onder dakpannen of kelders zijn geschikt. Het is van belang dat de verblijfruimte een constante temperatuur heeft, niet vochtig zijn en dat er het er niet tocht. Dergelijke omstandigheden zijn niet aanwezig in de schuur.

- *Vissen, vlinders, libellen, ongewervelde en overige soorten*

Op de locatie waar de ontwikkelingen plaats gaan vinden is geen water aanwezig. Van beschermde vissen is derhalve geen sprake. Het plangebied kent geen bijzondere biotoop voor insecten over overig beschermde soortgroepen uit de Flora- en faunawet. Beschermde vlinders en libellen in Nederland komen met name in de directe nabijheid van bijzondere habitats voor met unieke waardplanten, vegetaties of bijzondere aquatisch omstandigheden. Dergelijke biotopen zijn niet op het gecultiveerde plangebied aanwezig. Voor vlinders is het terrein weinig geschikt aangezien wilde bloeiende kruiden beperkt aanwezig zijn.

Samengevat kan geconcludeerd worden dat het plangebied een gecultiveerd deel is te midden van het landgoed. Strikt beschermde natuurwaarden op het plangebied zijn niet te verwachten. Strikt beschermde soorten zoals vleermuizen zijn wel in de directe nabijheid te verwachten maar ondervinden geen negatieve effecten door de beoogde ontwikkeling. Effecten op beschermde natuurwaarden zijn uit te sluiten omdat er geen bestaande bebouwing wordt gesloopt, geen begroeiing wordt verwijderd en geen bomen worden gekapt.

- **Gebiedsbescherming**

Het plangebied ligt nabij een Natura 2000-gebied en nabij de EHS. Het (ontwerp)-Natura 2000-gebied heeft instandhoudingdoelstellingen voor diverse habitattypen. In dat gebied worden diverse habitattypen van duinvalleien, duinbossen en duinvegetaties onderscheiden en beschermd. Deze vegetaties ondervinden geen negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Er vindt geen ruimtebeslag plaats, evenmin zijn externe effecten te verwachten als gevolg van hydrologische of lichteffecten. In het gebied worden de habitatsoorten, Nauwe korfslak, gevlekte witsnuitlibel en groenknolorchis beschermd. Deze soorten komen niet voor op het plangebied en ondervinden geen negatieve effecten op het instandhoudingsdoel als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS zijn eveneens uitgesloten.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. Als 'veilige' periode voor het uitvoeren van ingrijpende werkzaamheden (slopen gebouwen, verwijderen begroeiing) voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, egels en overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn.

Verstoring van broedende vogels leidt voor de meeste soorten tot negatieve effecten, zoals het in de steek laten van eieren of jongen. Vanuit de Flora- en faunawet is het daarom verboden om

broedende vogels te verstoren. Hiervoor kan ook geen ontheffing worden verkregen. In de praktijk betekent dat bosschages en bomen niet tijdens het broedseizoen gekapt mogen worden.

Conclusie

Negatieve effecten op de onder de Flora- en faunawet beschermde soorten door de beoogde ontwikkeling zijn uit te sluiten. Het plangebied kent geen bijzondere beschermde flora- en faunasoorten waarop negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling zijn te verwachten. Het aanvragen van een ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet, is dan ook niet noodzakelijk. Effecten op beschermde gebieden in de omgeving van het landgoed zijn eveneens uit te sluiten. Dit geldt temeer omdat er geen bestaande bebouwing wordt gesloopt, geen begroeiing wordt verwijderd en geen bomen worden gekapt.

5.9 Duurzaam bouwen

Overeenkomstig het beleid van de gemeente en het Rijk dient duurzaam te worden gebouwd. Het bouwplan biedt kansen om duurzaam te bouwen. Van belang is dat duurzaamheid / energiebesparing vroeg in het bouwproces wordt meegenomen en dat daarvoor in de realisatiefase budget beschikbaar wordt gesteld. Het gebouw is afhankelijk van de maatregelen en in de gebruiksfase worden veelal besparingen bereikt. Geadviseerd wordt om het instrument GPR Gebouw toe te passen en als ambitie te hanteren om een 7 voor energie en gemiddeld een 7 voor de overige thema's te behalen op de GPR Gebouw-schaal. In het ambitieniveau voor de beoogde ontwikkelingen op landgoed 'Groot Bentveld' wordt het ambitieniveau van gemiddeld een 7 ook gehanteerd.

5.10 Kabels en leidingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Verkeer en parkeren

De onderhavige ontwikkeling zorgt niet voor een toename van verkeer, omdat de te realiseren functies niet openbaar zijn. De parkeervraag van de reeds aanwezige woonfunctie zal dan ook niet toenemen. Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

projectnummer 0271043.00
22 december 2015, revisie 3.0

6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op hoe het hierboven beschreven beleid en de uitgangspunten van dit bestemmingsplan zijn verwoord in de regels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op de afzonderlijke bestemmingen.

Ook wordt in dit hoofdstuk de verhouding met wet- en regelgeving naast het bestemmingsplan aangegeven. En wordt een toelichting gegeven op de gehanteerde systematiek.

6.2 Planvorm

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk bedoeld om de nieuwe ontwikkelingen in het gebied mogelijk te maken. Het plan geeft regels voor bebouwing en gebruik. Daar waar mogelijk zijn de bepalingen uit het vigerende plan als uitgangspunt genomen.

Bij het opstellen van de bestemmingen en de regels zijn een zo eenvoudig en overzichtelijk mogelijke indeling en redactie nagestreefd. Het aantal regels van een bestemming is beperkt en zijn waar mogelijk, ruim geformuleerd. De inhoud en de methodiek zijn vormgegeven volgens "De Standaard vergelijkbare bestemmingplannen" (SVBP 2012), de landelijke standaard voor het digitaal uitwisselbare en raadpleegbare plan.

De regels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels, waarin onder meer de begrippen, dat wil zeggen wat in dit hoofdstuk onder bepaalde begrippen wordt verstaan, zijn opgenomen. Daarnaast zijn de meetregels opgenomen, waarin de wijze van meten die in dit plan worden gehanteerd zijn aangegeven.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels, waarin de op de verbeelding aan de gronden gegeven bestemmingen zijn verklaard, is bepaald waarvoor deze mogen worden gebruikt, wat hierop mag worden gebouwd en in welke vorm.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, zoals de algemene gebruiksregels en de ontheffingsregels die gelden.
- Hoofdstuk 4: Overgangs-, en slotregel.

6.3 De bestemmingen

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk begint met de begrippen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht.

In het daaropvolgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de planregels opgenomen die behoren bij de verschillende op de plankaart opgenomen bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend. Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze

bestemming mag worden gebouwd. In de afwijking van de bouwregels staat onder welke voorwaarde(n) van welke bouwregel mag worden afgeweken. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is. In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3 - Wonen - Landgoed: de gronden zijn bestemd voor een monumentaal landhuis en een groot aantal overige functies, zoals een dienstwoning, inpandig zwembad, ondergrondse kunstzaal, kunstbeelden, zonnepanelen, tennisbaan etc.

De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag respectievelijk 8 en 11 meter bedragen. Voor de overige functies zijn verschillende afmetingen vastgelegd in de regels. Daarnaast dient de dienstwoning binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden en mag een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter hebben. De inhoud van de dienstwoning mag niet meer dan 350 m³ bedragen.

Voor bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak is een maximum van 250 m² opgenomen en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. Daarnaast is ten behoeve van de bestaande schuur en de uitbreiding daarvan een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Binnen deze aanduiding mag in afwijking van het hierboven genoemde nog één bijbehorend bouwwerk worden gerealiseerd van maximaal 300 m² en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 6 meter.

Artikel 4 - Waarde - Archeologie 1: Binnen het plangebied is een gebied gelegen met een archeologische verwachtingswaarde. Gronden met de bestemming Waarde-Archeologie 1 zijn bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. De gronden met deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd met een oppervlak groter dan 100 m² en waarbij de grond dieper wordt geroerd dan 2 meter. Hiervoor heeft het college de bevoegdheid een afwijking te verlenen opdat er gebouwd kan worden overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied. Er geldt echter wel een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden binnen deze bestemming. Archeologische begeleiding is vereist wanneer in de grond geroerd wordt.

Artikel 5 - Waarde - Archeologie 2: Binnen het plan is een gebied gelegen met een archeologische verwachtingswaarde. Gronden met de bestemming Waarde-Archeologie 2 zijn bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. De gronden met deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd met een oppervlak groter dan 100 m² en waarbij de grond dieper wordt geroerd dan 50 centimeter. Hiervoor heeft het college de bevoegdheid een afwijking te verlenen opdat er gebouwd kan worden overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied. Er geldt echter wel een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden binnen deze bestemming. Archeologische begeleiding is vereist wanneer in de grond geroerd wordt.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de anti-dubbeltelregel, algemene afwijkingsregels en algemene procedureregels. In de algemene afwijkingsregels zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om te kunnen inspelen op onvoorziene ontwikkelingen.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de overgangsregels en de slotregel. Dit zijn bepalingen die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.

7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan is een ontwikkeling van de eigenaar en bewoner van het landgoed Groot Bentveld. De gronden zijn eigendom van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten, hierdoor is het kostenverhaal anderszins verzekerd en ligt de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende vast. Het stellen van locatie-eisen en eisen ten aanzien van de fasering wordt niet noodzakelijk geacht. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan derhalve worden besloten dat geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld. Ook de kosten voor het planologisch mogelijk maken van het onderhavige plan worden gedragen door de initiatiefnemer.

projectnummer 0271043.00
22 december 2015, revisie 3.0

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Vooroverleg ex. Art 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept-ontwerpbestemmingsplan verzonden aan de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het concept-ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de relevante overlegpartners. Van de Provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Bloemendaal is een reactie ontvangen, waarop hierna wordt ingegaan.

Provincie Noord-Holland

De provincie heeft op 3 juli 2015 per e-mail aangegeven geen aanleiding te zien tot het geven van opmerkingen.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap heeft op 5 juni 2015 per brief aangegeven dat er voor het plan geen waterhuishoudkundige belangen in het geding zijn die aanleiding geven hierover opmerkingen te geven.

Wel attendeert het Hoogheemraadschap dat (onderdelen) van het project op grond van de Keur van Rijnland vergunningplichtig zijn. Bij de uitvoering van het project dient dan ook een watervergunning te worden aangevraagd.

Gemeente Bloemendaal

De gemeente Bloemendaal heeft op 22 juni 2015 per e-mail aangegeven kennis te hebben genomen van het plan en hierover geen opmerkingen te hebben.

8.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Uit het vooroverleg zijn geen reacties ontvangen die aanleiding geven het plan aan te passen.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook moeten de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Van de eventueel te ontvangen zienswijzen wordt te zijner tijd in deze paragraaf verslag gedaan.

projectnummer 0271043.00
22 december 2015, revisie 3.0