

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN HARINGBUYS

GEMEENTE BLOEMENDAAL



7 augustus 2013
076343521:G - Definitief
B01055.000608.0100

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging, begrenzing van het plangebied en juridische status van het plangebied.....	3
1.3	Totstandkoming van het plan.....	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan.....	5
1.5	Leeswijzer.....	6
2	Huidige situatie	7
2.1	Geschiedenis.....	7
2.2	Ruimtelijke structuur.....	8
2.3	Bestaande bomen.....	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid.....	10
3.2	Provinciaal beleid.....	11
3.3	Gemeentelijk beleid.....	11
4	Planbeschrijving	14
4.1	Uitgangspunten van het plan.....	14
4.2	Planopzet.....	14
4.3	Verkeer en parkeren.....	19
5	Randvoorwaarden	21
5.1	Bodem.....	21
5.2	Geluid.....	23
5.3	Luchtkwaliteit.....	24
5.4	Bedrijvigheid.....	25
5.5	Externe veiligheid.....	25
5.6	Waterhuishouding.....	26
5.7	Archeologie.....	26
5.8	Cultuurhistorie.....	26
5.9	Flora en fauna.....	27
5.10	Kabels en leidingen.....	28
5.11	Duurzaamheid.....	28
6	Planopzet	30
6.1	Opzet van het bestemmingsplan.....	30
6.2	Artikelsgewijze toelichting.....	31
7	Uitvoerbaarheid	35
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	35
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35
Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan	37

Bijlage 2	Overzichtskaarten bodemonderzoek.....	38
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek	39
Bijlage 4	Archeologisch onderzoek	40
Bijlage 5	Flora en fauna onderzoek	41
Bijlage 6	Waterparagraaf.....	42
Bijlage 7	Nota van vooroverleg.....	43
Bijlage 8	Beantwoording reacties uit het Forum Haringbuys	44
Bijlage 9	Verkeersonderzoek Haringbuys.....	45
Bijlage 10	Nota zienswijzen.....	46

1 Inleiding

1.1 AANLEIDING

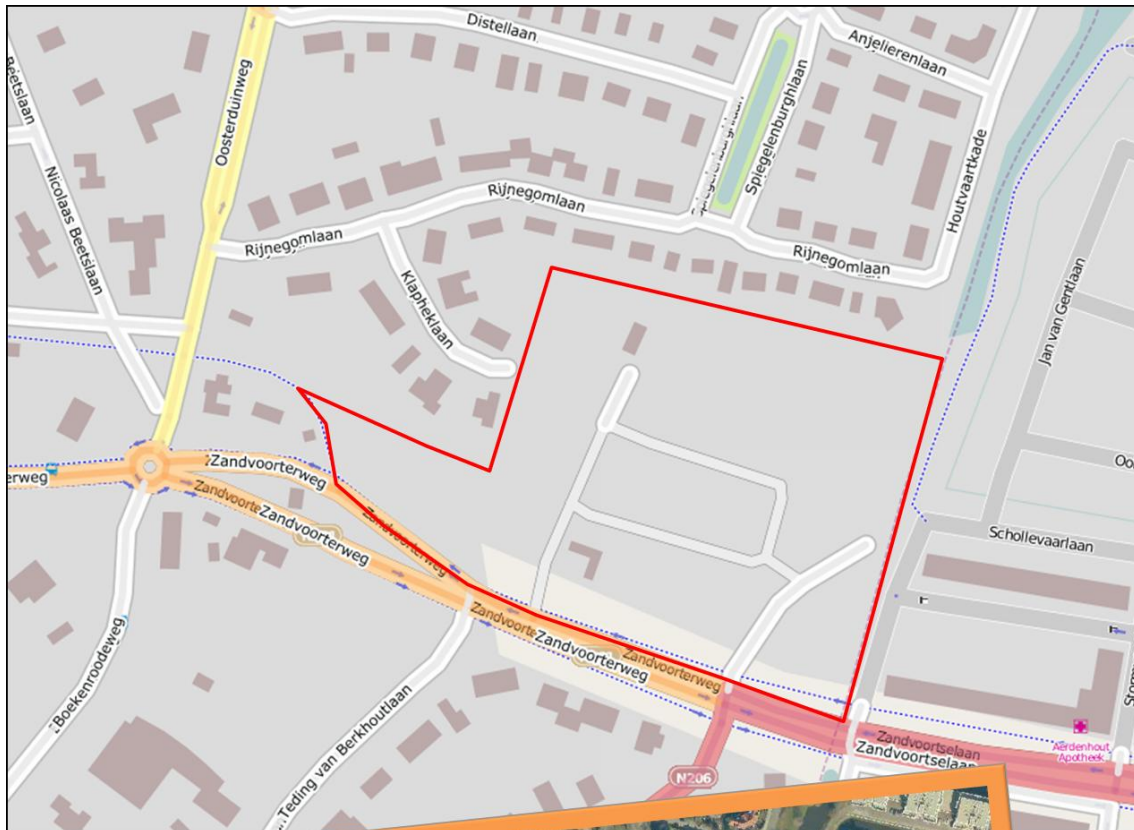
De gemeente Bloemendaal is voornemens het Haringbuysterrein te ontwikkelen. Op dit terrein wordt voorzien in de bouw van maximaal 30 woningen. De woningen worden in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld.

In 2009 is reeds gestart met het plan van aanpak voor de ontwikkeling van het Haringbuysterrein. In maart 2010 is het stedenbouwkundig programma van eisen vastgesteld en in mei 2011 heeft de raad gekozen voor een stedenbouwkundige oplossingsrichting. In juni 2011 is Bureau Lubbers gestart met het maken van het stedenbouwkundig plan. In juli 2011 is tevens de woningmarkt inzichtelijk gemaakt en zijn kopersbehoeften geïnventariseerd. In september 2011 zijn twee bijeenkomsten georganiseerd waarin de omwonenden hun wensen kenbaar konden maken. Daaropvolgend zijn diverse overleggen geweest met de Klankbordgroep en Stichting Haringbuys, waarna het stedenbouwkundig ontwerp definitief is gemaakt. Op 26 januari 2012 is het stedenbouwkundig plan vastgesteld.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 LIGGING, BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED EN JURIDISCHE STATUS VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Aerdenhout, ten noorden van de Zantvoorterweg en voormalige trambaan, net voorbij de brug over de Houtvaart. Het plangebied wordt aan de noord/westkant begrensd door de achtertuinen van de woningen aan de Klapheklaan en de Rijnegomlaan. Het terrein is circa 3,5 hectare groot.

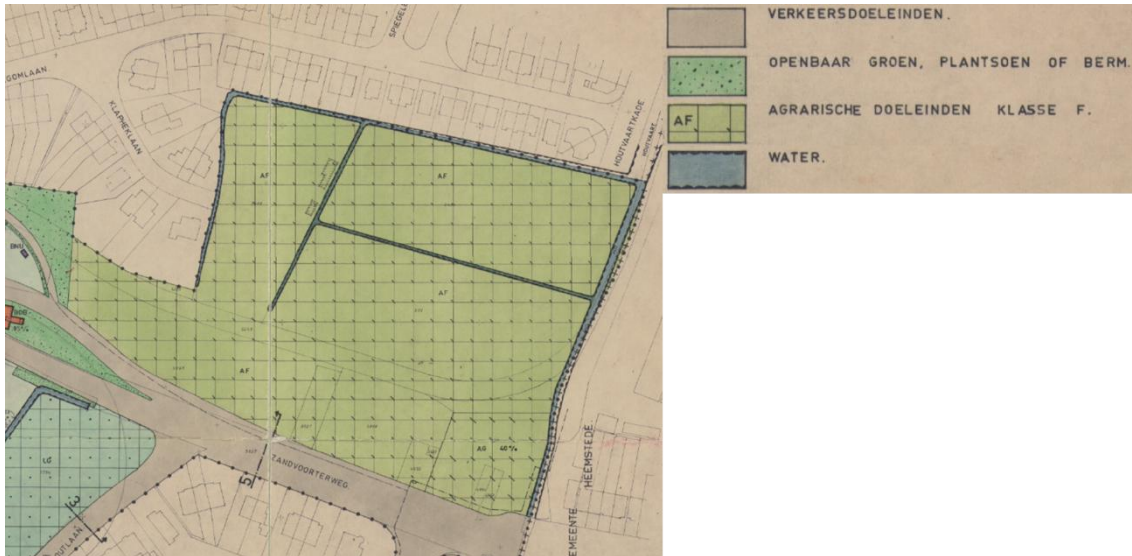


Afbeelding 1 Ligging plangebied en globale planbegrenzing

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Rondom de Haringbuys' welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 september 1975 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 2 november 1976.

De gronden hebben hierin de bestemmingen 'Openbaar groen, plantsoen of berm', 'Agrarische doeleinden klasse F' en 'Water'.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

1.3 TOTSTANDKOMING VAN HET PLAN

Het opstellen van een bestemmingsplan vraagt om een gestructureerde aanpak.

Op basis van het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitplan en de beschikbare onderzoeken is het concept ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit plan is tevens getoetst aan het vigerend beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.

Het concept bestemmingsplan wordt naar overleginstancies gestuurd voor advies. Hieronder vallen instanties zoals het hoogheemraadschap en de provincie Noord-Holland.

Hierna zal het concept ontwerpbestemmingsplan worden aangepast naar een ontwerpbestemmingsplan.

Dit ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en zal vervolgens ter visie worden gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. De gemeenteraad stelt hierna het bestemmingsplan vast, waarna beroep mogelijk is volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet Bestuursrecht.

1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan "Haringbuys" bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen.

Voor de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen.

Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting zijn de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens is hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.5 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 gaat in op de beschrijving van het plangebied. Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur.

In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geformuleerd waarbij wordt ingegaan op de relevante kaders voor het plangebied. Hoofdstuk 4 bevat een planbeschrijving waarbij de gekozen plansystematiek wordt besproken.

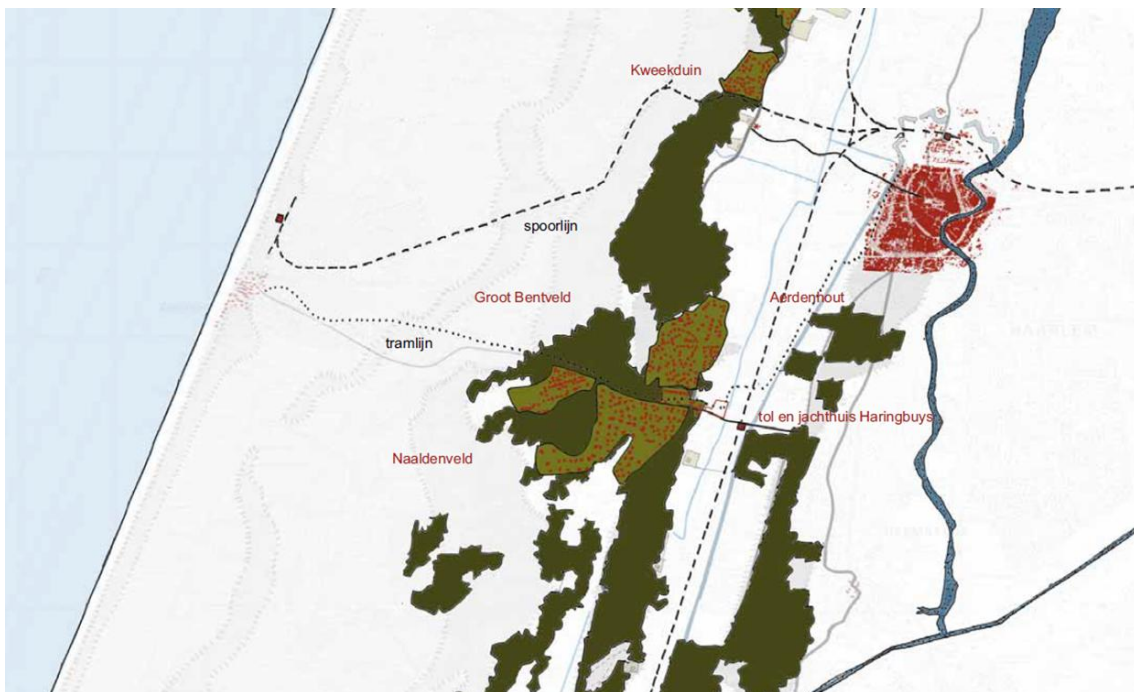
De achterliggende onderbouwing op basis van de milieuthema's wordt gegeven in hoofdstuk 5.

In hoofdstuk 6 wordt een beschrijving gegeven van de planopzet en is een artikelsgewijze toelichting opgenomen. Ten slotte gaat hoofdstuk 7 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en wordt ingegaan op het traject van overleg en zienswijzen.

2 Huidige situatie

2.1 GESCHIEDENIS

Vlak bij het Haringbuysterrein kruisen twee oude hoofdroutes elkaar. De voormalige herberg “de Haringbuys” verwijst hier nog steeds naar. De plek was naast rustplek ook tolplaats en de halte voor de tram. De Zandvoorterweg is nog steeds de belangrijkste doorgaande route naar de kust. De noord-zuid route, de Oosterduinweg-Boekenroodeweg, ligt ongeveer ter plaatse van de meest westelijke strandwal. De strandwal is ook ongeveer de grens tussen de verschillende woongebieden van Aerdenhout. Ten westen ervan zijn, net als in Bloemendaal en Overveen, rond 1900 villawijken tot ontwikkeling gekomen. De reliëfrijke, lommerrijke omgeving leende zich uitstekend voor een exclusief woonmilieu. Ten oosten van de strandwal ligt het terrein lager en is vlakker, deze gronden werden gebruikt als bollen en- landbouwgronden en vanaf de jaren '20 van de vorige eeuw is hier woningbouw voor in de plaats gekomen, waaronder het Rijnegomkwartier. De Houtvaart vormt de grens met Heemstede, ten oosten daarvan is recent het Vogelpark gebouwd.



Afbeelding 3 Kaart 19e eeuw (Bron: Stedenbouwkundig plan, Buro Lubbers)

2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Van oost naar west is een afname van bebouwingsdichtheid waar te nemen. De dichtheid van het Vogelpark en de overige woongebieden aan de Heemsteedse kant is circa 40 won./ha, die van het woongebied Spiegelenburglaan / Rijnegomlaan is circa 21 won./ha. De dichtheid van het woongebied Zonnebloemlaan / Teding van Berkhoutlaan is circa 12 won./ha en het gebied ingesloten door de Oosterduinweg, Munterslaan en de Burgemeester den Texlaan heeft een dichtheid van circa 8 won./ha. Met vaststelling van dit raadsvoorstel zal de dichtheid van het Haringbuysgebied uitkomen op circa 10 won./ha. De bebouwingstypologie is gevarieerd, en verandert mee met de dichtheid.

De Zandvoortweg is een representatieve oost- west route met verschillende sferen. Aan de westkant van de Oosterduinweg is de weg breed en wordt gekenmerkt door laanbomen, grote vrijstaande huizen en veel particulier groen. Tussen de Oosterduinweg en de Houtvaart zijn vooral de laanbomen belangrijk voor de uitstraling, naast de fraaie bebouwing aan de zuidkant. Vanaf de Houtvaart tot het spoor ontstaat een meer stenig karakter, met gesloten bebouwing, ventwegen en groenstroken. Ter plaatse van het Haringbuysterrein, en met name ter plaatse van de manege, is de begroeiing dicht en minder aansprekend.

2.3 BESTAANDE BOMEN

In het plangebied zijn een aantal bomen aanwezig die behouden blijven in het nieuwe plan.

In juni 2010 is onderzoek verricht naar de waarde van de bomen op het terrein. De uitkomst hiervan is dat een aantal bomengroepen behouden dienen te blijven. De lichtbouw cirkels (133 stuks) in onderstaande afbeelding betreffen de bomen die behouden blijven. De overige cirkels betreffen de nieuwe bomen.



Afbeelding 4 Te handhaven bomen (Bron: Stedenbouwkundig plan, Buro Lubbers)

De groenstrook langs de Zandvoorterweg is landschappelijk van belang om vanaf de Zandvoorterweg het groene aanzicht te behouden en vanaf het plangebied de Zandvoorterweg in te passen (geluid, uitlaatgassen en zicht op het verkeer). Eventuele doorsteken die door deze groenstrook worden gemaakt om het plangebied te ontsluiten, moeten zorgvuldig worden geplaatst om zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden.

De knotelzen vormen een groene buffer naar de achterliggende woningen en de gaten in de rij zouden bij voorkeur aangevuld moeten worden tot een complete houtwal.

De overige bomen op het terrein zijn niet bijzonder waardevol. Dit betekent dat er eventueel een kapvergunning voor verleend kan worden als het noodzakelijk is om bouw of wegeaanleg mogelijk te maken.

3

Beleidskader

3.1 RIJKSBELEID

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Minister Schultz van Haegen heeft op 14 juni 2011 de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangeboden aan de Tweede Kamer.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De ontwerpstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & 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. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn nationale belangen opgenomen die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van beperkte betekenis voor onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft geen nationaal belang.

De ontwikkeling van het Haringbuysterrein betreft de realisatie van woningbouw in het bestaand bebouwd gebied van de kern Aerdenhout, dit betekent dat er sprake is van optimaal gebruik van de aanwezige ruimte in het bestaand bebouwd gebied. Deze ontwikkeling past daarom binnen het beleid van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

Structuurvisie Noord-Holland

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) vastgesteld. Per 1 november 2010 is deze in werking getreden. De provincie speelt in op de toekomst van Noord-Holland waarbij deze aantrekkelijk moet blijven als diverse, internationale en concurrerende regio, in contact met water en uitgaande van de kracht van het landschap. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien.

De algemene doelstelling is, om bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan, heeft de provincie het Bestaand Bebouwd Gebied aangewezen. Nabij het Haringbuysterrein is het station Heemstede-Aerdenhout aangewezen als OVknooppunt waar binnen een straal van circa 1 kilometer verdichting mag plaatsvinden. De locatie Haringbuys ligt binnen het Bestaand Bebouwd Gebied en past dus binnen de doelstelling van de provinciale structuurvisie.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie gemeente Bloemendaal

Op 27 januari 2011 stelde de raad de structuurvisie van de gemeente Bloemendaal vast. Hierin wordt het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen voor heel Bloemendaal integraal vastgelegd. De structuurvisie verbindt Bloemendaal nadrukkelijk aan de regio Zuid-Kennemerland en de Metropoolregio Amsterdam. Grotere ruimtelijke ontwikkelingen moeten daarom altijd mede worden gezien vanuit een regionale structuur.

Het Haringbuysterrein is gelegen in de dorpenzone. Op basis van de Bloemendaalse structuurvisie wordt de dorpenzone genoemd als zone waar verdichting en herontwikkeling mogelijk is. Woningbouw rond stations mag volgens de structuurvisie een hogere dichtheid bevatten dan woningbouwlocaties verder weg van stations. Hierbij dient nieuwbouw qua schaal en sfeer wel aan te sluiten bij de bestaande dorpsbebouwing.

Woonvisie

Op 2 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Bloemendaal de Woonvisie Bloemendaal 2012 – 2016 vastgesteld. In de woningmarktanalyse, die voorafgaand aan het opstellen van de woonvisie is uitgevoerd, is geconstateerd dat de grootste knelpunten op de Bloemendaalse woningmarkt zich voordoen in het middeldure segment. Daarnaast is er sprake van een tekort aan sociale huurwoningen en voor senioren geschikte woningen. Doordat er te weinig geschikte seniorenwoningen zijn, blijven ouderen in een eengezinswoning wonen. Hierdoor stagneert de doorstroming en komen er te weinig eengezinswoningen beschikbaar voor gezinnen met kinderen, zowel in de sociale huursector als in de vrije sector.

Wanneer de knelpunten in de woningmarkt blijven bestaan, zal de gemeente Bloemendaal te maken blijven houden met bevolkingskrimp en vergrijzing. Dit kan een negatief effect hebben op het voorzieningenniveau, met name op voorzieningen zoals scholen en sportclubs. De aantrekkingskracht van Bloemendaal wordt mede bepaald door het goede voorzieningenniveau en dat wil de gemeente graag zo houden. Wanneer er meer gezinnen met kinderen in Bloemendaal komen wonen zal het voorzieningenniveau beter op peil blijven. Om meer gezinnen met kinderen aan te trekken is het noodzakelijk om in de toekomst nieuwe woningen te blijven bouwen en doorstroming te bevorderen.

Het beleid uit de woonvisie is daarom met name gericht op het bevorderen van de doorstroming en het vergroten van het aanbod in het sociale en middeldure segment. De volgende kerndoelen moeten bijdragen aan een zo goed mogelijk functionerende woningmarkt die bijdraagt het vitaal houden van Bloemendaal en haar voorzieningenniveau:

- Op elke nieuwbouwlocatie dient ten minste één derde van het woningprogramma als sociale huurwoningen te worden gebouwd. Ontwikkelande partijen krijgen echter de mogelijkheid om minder dan één derde sociale woningbouw te realiseren, maar dan dienen zij die sociale huurwoningen op een andere locatie te realiseren, of een financiële bijdrage te storten in de reserve sociale woningbouw.
- De gemeente wil de bouw van appartementen die voldoen aan de wensen van senioren in alle segmenten (sociaal, middelduur en duur/ exclusief) van de woningmarkt bevorderen. Hiermee wil de gemeente de doorstroming vergroten, waardoor zowel in de sociale als in de vrije sector meer eengezinswoningen beschikbaar komen voor gezinnen met kinderen.
- De gemeente wil de bouw en verkoop van eengezinswoningen in Maatschappelijk Gebonden Eigendom constructie bevorderen, teneinde meer aanbod in het middeldure koopsegment te creëren en beschikbaar te houden voor jonge middenklasse gezinnen en de doorstroming vanuit sociale huurwoningen te bevorderen.
- De gemeente wil dat corporaties meer vrije sector huurwoningen in het segment tot circa € 900,- per maand gaan verhuren, zodat een aanbod wordt gecreëerd voor huishoudens die teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar (nog) niet kunnen of willen kopen. Ook met deze maatregel kan doorstroming vanuit sociale huurwoningen worden bevorderd.

Uit de woningmarktanalyse komt daarnaast naar voren dat onder Bloemendaalse inwoners veel belangstelling is voor het bouwen van een woning in particulier opdrachtgeverschap. Om aan deze behoefte tegemoet te komen wil de gemeente bouwgrond die in bezit is van de gemeente bij voorkeur verkopen aan mensen die zelfstandig of in een collectief hun eigen woning willen bouwen.

De gemeente wil tenslotte graag haar (boven)regionale functie als exclusief woonmilieu voor de captains of industry handhaven, onder meer door initiatieven voor exclusieve seniorenwoningen te faciliteren.

Woningbouwprogramma Haringbuys

Alle kavels op het terrein worden uitgegeven ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap. De goedkoopste kavels zijn beschikbaar voor een vrij op naam prijs vanaf € 300.000,- V.O.N.. De gemiddelde kavelprijs zal ruim € 700.000,- V.O.N. bedragen. De kosten voor het ontwerpen en bouwen van een woning komen hier nog bovenop. De woningen op het Haringbuys terrein zullen daarom allemaal in het dure en exclusieve segment¹ vallen. Er wordt geen mogelijkheid geboden om middeldure huur- of koopwoningen² te realiseren, omdat de kavelprijzen hiervoor te hoog zijn.

Met het plan voor het Haringbuysterrein wordt invulling gegeven aan de ambitie van de gemeente om meer ruimte te bieden voor particulier opdrachtgeverschap. De gemeente geeft met dit bestemmingsplan tevens invulling aan de ambitie om haar (boven)regionale functie als exclusief woonmilieu voor de captains of industry te handhaven.

¹ dure segment: woningen vanaf € 350.000,- V.O.N., exclusieve segment: woningen vanaf € 700.000,- V.O.N.

² middeldure segment: woningen met een koopprijs tussen de € 180.000,- en € 350.000,- V.O.N. of een huurprijs tussen de € 664,- en € 920,- per maand (prijsspeil 2012)

Het woningbouwprogramma richt zich op gezinnen met kinderen, omdat het stedenbouwkundig plan primair uitgaat van de bouw van vrijstaande villa's. Doordat Haringbuys ruimte biedt voor gezinnen met kinderen, draagt het plan bij aan het draagvlak voor voorzieningen in de kern Aerdenhout.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op een aantal kavels kleinschalige appartementencomplexen (2 tot 3 appartementen per kavel) te realiseren, waardoor het project ook interessant kan zijn voor senioren die doorstromen vanuit een eengezinswoning. Omdat op de kavels voor vrijstaande woningen ook 2 of 3 appartementen kunnen worden gebouwd, kunnen er in beginsel steeds 2 of 3 eengezinswoning worden vrijgespeeld voor gezinnen met kinderen. Daarmee wordt een grotere bijdrage geleverd aan het beleid om meer eengezinswoningen beschikbaar te krijgen voor gezinnen met kinderen.

Bij een noodzakelijke herontwikkeling, na stagnerende verkoop, is een alternatief om toe staan dat er meer woningen per kavel worden gerealiseerd binnen de vastgestelde bouwvelop (bijvoorbeeld maximaal 6 appartementen in plaats van 3). Bijkomend voordeel kan zijn dat het dan ook mogelijk wordt om woningen in het middeldure segment te realiseren³.

³ Het toestaan van meer woningen per kavel is echter in strijd met het uitgangspunt om zo min mogelijk woningen te bouwen in het project Haringbuys.

4 Planbeschrijving

4.1 UITGANGSPUNTEN VAN HET PLAN

De doelstellingen van het project (SPvE, Stedenbouwkundig programma van eisen) zijn, dat er minimaal en duurzaam gebouwd wordt en dat het gebied zo groen mogelijk blijft. Het project moet bovendien budget neutraal worden uitgevoerd. Onder budgetneutraliteit wordt verstaan dat er geen doelstelling bestaat om de grondopbrengst te maximaliseren, waarbij wel rekening wordt gehouden met een minimale bebouwingsdichtheid.

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige oplossingsrichtingen en de uitwerking in het stedenbouwkundig plan, zijn de belangen van de omwonenden zwaar meegewogen. Door het instellen van een klankbordgroep is een platform gecreëerd waarbinnen de gemeente en omwonenden/ belanghebbenden samen hebben gewerkt aan (draagvlak voor) het stedenbouwkundig plan. Doelstelling van het project is ook nadrukkelijk om te komen tot een door omwonenden, belanghebbenden en potentiële kopers gedragen uitwerking en realisatie van het plan.

De te bouwen woningen in particulier opdrachtgeverschap dienen te voldoen aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan. Het openbaar gebied is ingericht volgens het opgestelde Programma van Eisen en het beeldkwaliteitsplan van de gemeente. Aan de bewoners van de aanliggende woningen (Rijnegomlaan en Klapheklaan) is een strook grond verkocht zodat deze bewoners een uitbreiding van hun tuin kunnen realiseren en de inrichting van het Haringbuysterrein en de bestaande woningen goed op elkaar aansluiten.

Het beeldkwaliteitplan is als bijlage 1 toegevoegd aan deze toelichting. De verbeelding en regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.

4.2 PLANOPZET

Zoals hiervoor aangegeven zijn de omwonenden uitvoerig betrokken bij de invulling van het terrein. In het ontwerp is tevens rekening gehouden met tal van technische, praktische aspecten. Zo mag er bijvoorbeeld niet gebouwd worden op de stroken van de rioolpersleiding en de transportleiding, dient er rekening gehouden te worden met de geluidshinderzone van de Zandvoorterweg, moet de Houtvaart worden verbreed om het toegenomen verhardingsoppervlakte te compenseren en dienen waardevolle, bestaande bomen zoveel mogelijk behouden te blijven. De ruimtelijke structuur van het plan bestaat uit rechte lijnen, in aansluiting op het aanwezige slotenpatroon van de strandvlakten en de vlakke ondergrond.



Afbeelding 5 Stedenbouwkundig plan (Bron: Stedenbouwkundig plan, Buro Lubbers)

Groen

Het gebied heeft in de huidige situatie al een groene uitstraling door een duidelijke en robuuste groenstructuur. Tussen de bestaande woningen, aan de Klapheklaan en Rijnegomlaan, en de nieuwe woningen komt een ruime strook van water en/of groen. In het plangebied zal gebruik gemaakt worden van gebiedseigen beplanting, welke voornamelijk zal bestaan uit wilgen, essen, elzen, populieren en rietkragen. De openbare ruimte vormt als het ware een groen raamwerk waarbinnen de verkaveling is opgenomen.

De bestaande bomen op het Haringbuysterrein worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Rondom elke woning is voldoende ruimte voor een riante tuinaanleg met struiken en volwassen bomen. Om al in een vroeg stadium een groen beeld te verkrijgen, krijgt elk kavel een boom cadeau. Bewoners van kavels die kleiner dan 600m² zijn, kunnen kiezen uit een appelboom of meidoorn in de voortuin. De appelboom refereert aan de voormalige boomgaard van het landhuis op het Haringbuysterrein, terwijl de crataegus het agrarische gebruik in herinnering roept. Kavels tussen de 600 en 900 m² krijgen de iets grotere Koelreuteria paniculata. De grootste kavels krijgen een typisch Aerdenhoutse boom, de forse Magnolia kobus. Indien op een kavel al een bestaande boom staat, is de boom optioneel.



Afbeelding 6 Bestaande bomen in het plangebied (Bron: Stedenbouwkundig plan, Buro Lubbers)

In de watergangen worden eilandjes aangelegd. Ter bevordering van wederzijdse privacy is het wenselijk dat de eilandjes worden voorzien van beplanting en dat deze in stand wordt gehouden. Dit zal privaatrechtelijk met de toekomstige eigenaren worden geregeld.

Infrastructuur

De infrastructuur heeft een bescheiden karakter en bestaat uit een rijbaan van gebakken klinkers met aan weerszijden verstevigde grasbermen. Al het verkeer maakt gebruik van de weg, er zijn geen gescheiden fietspaden of (verhoogde) trottoirs. Er liggen 3 bruggetjes in het plangebied.

In de openbare ruimte komen parkeerplaatsen voor bezoekers.

Het plan wordt doorsneden door de voormalige trambaan tussen Haarlem en Zandvoort.

De cultuurhistorie van de oude trambaan wordt in de verharding zichtbaar gemaakt. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het thema verkeer en parkeren.



Afbeelding 7 Impressie infrastructuur (Bron: Stedenbouwkundig plan, Buro Lubbers)

Water

Haringbuys ligt in een laag en nat gebied. Voor een goede ontwatering is het van belang om genoeg oppervlaktewater te maken. Het plan dient te voorzien in extra wateroppervlak om de toename aan verharding te compenseren. Voor de verbinding van het water in het plangebied en De Relle dient te worden voorzien in een duiker onder de Zandvoorterweg.

Het toe te voegen oppervlaktewater wordt aangewend om de kwaliteit van het toekomstige en bestaande woongebied te verhogen. De Houtvaart zal beter zichtbaar worden gemaakt in het gebied door deze vorm te geven als een groene singel. Er worden extra watertakken toegevoegd, die diep de buurt indringen. Zo kunnen nog meer kavels profiteren van het water. Het onderscheid tussen een bosrijk karakter langs de Zandvoorterweg en een waterrijk karakter ten noorden van de oude trambaan wordt bovendien duidelijker. Natuurlijke oevers worden ruim gedimensioneerd zoals ook in de omgeving is toegepast.

In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op water in het plangebied.



Afbeelding 8 Impressie water (Bron: Stedenbouwkundig plan, Buro Lubbers)

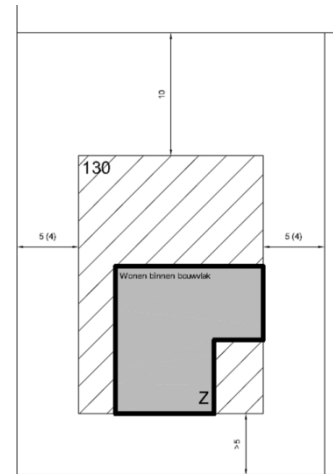
Wonen

In het plangebied komen maximaal 30 woningen. Het gewenste beeld bestaat uit vrijstaande villa's of landhuizen op afstand met variërende afstanden van de voorgevel tot de weg.

De bebouwing dient binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken te worden gebouwd. Om de open ruimte tussen de woningen te borgen zijn de bouwvlakken begrensd op 5 meter van de zijdelingse perceelgrenzen. Met het oog op een ruime tuin, met voldoende bezonning en privacy van de eigen en aangrenzende kavels, dient het hoofdgebouw minimaal 10 meter uit de achtererfgrens gebouwd te worden. De bouwvlakken van de noordelijke strook percelen zijn reeds begrensd op een afstand van 10 meter van de perceelsgrens.

Per woning geldt een maximale footprint van het hoofdvolume. De maximale footprint is afhankelijk van de kavelgrootte. Deze oppervlakten zijn verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan.

Kavels voor vrijstaande woningen zijn minimaal 18 meter breed. Kavels voor tweekappers zijn minimaal 14 meter breed.



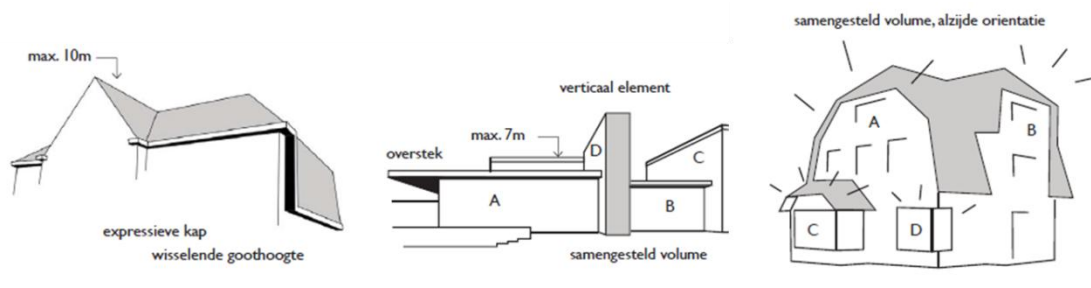
Afbeelding 9 Uitgangspunten hoofdbebouwing

De bebouwing bestaat overwegend uit twee lagen met een kap, met een maximale nokhoogte van 10 meter. De variabele goothoogte ligt tussen 1 en 7 meter en is een middel om de kap of de dakrand expressief vorm te geven. De diverse markante kappen in Aerdenhout zijn een inspiratiebron voor een hedendaagse vertaling.

Net als in de rest van Aerdenhout, komen woningen met platte daken minder voor. Verspreid door het gebied zijn vijf villa's met een plat dak toegestaan, waarbij het dak bestaat uit meerdere deelvolumes en wisselende bouwhoogtes.

Een aantal markante plekken in het plan vraagt om bijzondere aandacht. Op de hoeken van het plan en bij de entrees worden extra eisen gesteld aan de bebouwing. De kavels naast de in- en uitrit van het gebied markeren bovendien de entree. Een alzijdige uitstraling is hier extra van belang. Bij de hoofdentree kan de bebouwing daarom een extra accent krijgen.

In bijlage 1 is het beeldkwaliteitplan toegevoegd. Hierin zijn meerdere impressies en het materiaalgebruik opgenomen.



Afbeelding 10 Beeldkwaliteit (Bron: Beeldkwaliteitplan, Buro Lubbers)

In het Stedebouwkundig Plan zijn een startscenario en een terugvalscenario voorzien. In januari 2012 is een amendement aangenomen, waarin eerder op het terugvalscenario teruggegrepen kan worden, teneinde alle kavels zo snel mogelijk te verkopen. Voorwaarde daarbij is dat de gemeente eerst zoveel mogelijk grote kavels verkoopt. Bovendien is meegegeven, dat de kavels ook moeten voorzien in de behoeften van senioren.

Het stedenbouwkundig plan op afbeelding 5 betreft het startscenario. In dit bestemmingsplan zijn tevens de verschillende terugvalscenario's mogelijk gemaakt. De mogelijkheden zijn als volgt:

- Het is mogelijk om twee naast elkaar liggende kavels naar elkaar toe te schuiven, zodat een tweekapper mogelijk is. Tweekappers hebben het uiterlijk van een grote villa.
- Het is mogelijk om twee kavels samen te voegen tot één grote kavel. Net als bij de optie van de tweekapper, worden de bouwpercelen naar elkaar toegeschoven. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om één grote villa te realiseren.
- Het is binnen een beperkt aantal samen te voegen kavels mogelijk om twee appartementen te realiseren. In dit scenario kan één villa c.q. bouwvolume gerealiseerd worden, bestemd voor 2 huishoudens.
- Het is binnen een beperkt aantal samen te voegen kavels mogelijk drie appartementen te realiseren. In dit scenario kan één villa c.q. bouwvolume gerealiseerd worden, bestemd voor maximaal 3 huishoudens.
- Het is mogelijk om een beperkt aantal kavels te splitsen in twee kleinere kavels. De minimale breedte van deze kavels is geregeld in dit bestemmingsplan.

In totaal mogen er maximaal 30 wooneenheden gerealiseerd worden. De maximale footprint van het hoofdgebouw is afhankelijk van de ontstane grootte van het bouwperceel, volgens de tabel in de regels.

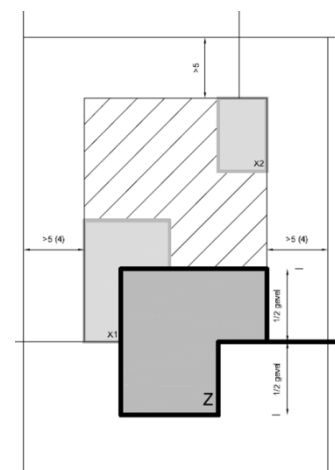
De plaatsing en de omvang van bijgebouwen volgen zoveel mogelijk de Bijgebouwenregeling 2010 van de gemeente Bloemendaal. Voor het gebied Haringbuys geldt dat bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak, achter de middellijn van het hoofdgebouw geplaatst worden. De hoogte is maximaal 3 meter of de hoogte van de eerste bouwlaag. Bijgebouwen mogen uitgevoerd worden met kap als het hoofdvolume ook een kap heeft. De bouwhoogte is dan maximaal 6 meter.

De optelsom van alle bijgebouwen bedraagt maximaal 40% van de oppervlakte van het bouwvlak min de oppervlakte van het hoofdgebouw met een maximum van 60 m². Op de verbeelding zijn op enkele plaatse ruimere bouwvlakken opgenomen waarbinnen meerdere woningen gebouwd mogen worden. Voor deze kavels geldt dat oppervlakte van alle bijgebouwen wordt berekend over dat deel van het bouwvlak dat van één eigenaar is. Dit geldt uiteraard ook voor twee-onder-een kapwoningen.

Kelders blijven zoveel mogelijk onder de footprint van het hoofdgebouw.

Indien een kelder uitsteekt buiten de footprint, telt dat deel mee als bijgebouw. De daken van dergelijke kelders worden uitgevoerd als groene daken met zoveel mogelijk het karakter van een tuin. Het aantal toegestane opritten blijft ongewijzigd. Voor een kelder kan geen aparte inritvergunning worden aangevraagd. De hellingbanen naar de kelder worden zo bescheiden mogelijk uitgevoerd, zodat de tuin intact blijft en zo min mogelijk doorsneden wordt. Het materiaal van de hellingbaan sluit aan bij de kleur- en materiaalkeuze van het hoofdvolume.

De zone langs de Zandvoorterweg vormt door de vele bestaande volwassen bomen de groene entree van Aerdenhout. Langs de Zandvoorterweg worden de kavels voorzien van een lage wal, begroeid met bomen en onderbegroeiing. Op de kruin van het talud wordt een transparant gaaswerk geplaatst. Het talud ligt voor de helft op eigen terrein en voor de helft op openbaar gebied. De voorzijde van de woningen is gericht naar de Zandvoorterweg. Tussen deze woningen en de Zandvoorterweg mogen geen



Afbeelding 11 Uitgangspunten aan- en uitbouwen en bijgebouwen

bijgebouwen worden gebouwd. Ook mogen hier geen opritten worden gerealiseerd. Bovendien dienen deze woningen een bijzondere invulling van het thema 'Groene Entree' toe te passen, bijvoorbeeld door middel van groene gevels en daken.

De erfgrenzen die naar de binnenzijde van het plangebied gericht zijn, worden voorzien van hagen. Verspreid door het gebied worden verschillende soorten hagen toegepast; liguster, veldesdoorn en haagbeuk. Hagen zijn aan de voorzijde maximaal 1.20 meter hoog en aan de overige zijden maximaal 1.80 meter. Hagen worden aangeplant door de gemeente en staan op eigen terrein.



Abbeelding 12 Impressie erfafscheidingen (Bron: Stedenbouwkundig plan, Buro Lubbers)

Daar waar kavels grenzen aan het water, worden deze voorzien van natuurlijke oevers. Het 3 meter brede talud wordt aangelegd en ingeplant door de gemeente. De oever, de helft van het water en -indien van toepassing- (de helft van) een eiland, zijn in eigendom van de eraan grenzende kaveleigenaar.

Eilanden aan de noordzijde zijn geheel in eigendom van de Haringbuysbewoners. De eigenaren zijn verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van oevers, eilanden en water. Het hoogheemraadschap Rijnland ziet toe op juiste uitvoering van het onderhoud.

Het is mogelijk om in de zone van de natuurlijke oever een vlonder aan te leggen. Vanwege de onderlinge privacy en de eenheid in het beeld, moet de vlonder voldoen aan bijgaand ontwerp. De vlonder is maximaal 4 meter breed en 3 meter diep en houdt minimaal 3 meter afstand tot de zijgrens van de kavel. De vlonder bevindt zich net boven de waterspiegel (maximaal 40 centimeter boven de gemiddelde waterlijn) en niet op kavelniveau, zodat onderlinge privacy gegarandeerd is. De vlonder is optioneel bij aankoop van de kavel. Hoogheemraadschap Rijnland ziet toe op juiste uitvoering.



4.3 VERKEER EN PARKEREN

Parkeren

Per woning wordt voorzien in minimaal twee opstelplaatsen voor auto's. Per woning wordt voorzien in minimaal twee opstelplaatsen voor auto's op eigen terrein. Garages of andersoortige overdekte opstelplaatsen zijn onderdeel van het hoofdvolume. Losse garages zijn niet toegestaan. De oprit is 4 meter breed en bevindt zich naast het hoofdvolume, zodat er vanaf de straat altijd zicht is op het achterliggende groen. Bij tweekappers kan hierop een uitzondering worden gemaakt, zodat de woningen op de garages geschakeld kunnen worden. De opritten en parkeerplaatsen op eigen terrein worden bij voorkeur onverhard of met open verharding uitgevoerd. Vanuit de openbare weg is er zo min mogelijk zicht op geparkeerde auto's. Ook worden parkeerplekken bij voorkeur niet aan de waterkant ge-positioneerd, tenzij deze aan het zicht onttrokken worden door een haag.

Kelders onder het bouwvolume zijn toegestaan. Een half verdiepte parkeerkelder is mogelijk, mits de nokhoogte van het hoofdvolume niet hoger is dan 10 meter.

Voor bezoekers worden parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. In de openbare ruimte zijn 15 parkeerplaatsen voorzien, dat wil zeggen een norm van 0,5 voor bezoekers.



Afbeelding 13 Parkeerplaatsen (Bron: Stedenbouwkundig plan, Buro Lubbers)

Infrastructuur

Het gebied wordt op twee punten aan de Zandvoortseweg ontsloten. De dubbele ontsluiting is nodig, zodat bij calamiteiten of stremmingen, altijd een alternatief voorhanden is. De oostelijke aansluiting is een inrit (rechts erin), de westelijks is een uitrit (rechts eruit). De overige wegen in het gebied zijn tweerichtingsverkeer. Zie ook bijlage 9.

In het vooronderzoek van Goudappel Coffeng (bijlage 9 bij deze toelichting) is een groot aantal varianten onderzocht, elk met voor- en nadelen voor zowel de nieuwe verkeerssituatie, als de bestaande verkeerssituatie in de omgeving. Uit het onderzoek bleek dat de verschillen tussen de verschillende varianten vrij klein waren en dat alle varianten uiteindelijk acceptabel zouden zijn. Daarom heeft de mening van omwonenden/belanghebbenden zwaar meegewogen in de uiteindelijke keuze.

De varianten vallen in twee hoofdgroepen uiteen: via de noordkant (Rijnegomkwartier) of via de zuidkant (Zandvoortseweg). Na de inspraakprocedure heeft de raad gekozen voor een ontsluiting via uitsluitend de Zandvoortseweg. Daarbij is de meest verkeersveilige oplossing gekozen, rekening houdend met:

- de oriëntatie van het verkeer. Vanuit de drukste richting Heemstede slaat het verkeer rechtsaf het Haringbuysgebied in vanaf de Zandvoortselaan/Heemstede en ook rechtsaf het gebied uit richting rotonde Haringbuys;
- het voorkomen van gevaarlijk keren en oversteken op de Zandvoortseweg. Het verkeer dat het Haringbuysgebied uitgaat en richting Heemstede moet, kan alleen rechtsaf slaan om vervolgens veilig te keren bij de rotonde Haringbuys;
- het voorkomen van extra verkeersbelasting in de smalle laantjes van het Rijnegomkwartier.

5

Randvoorwaarden

5.1 BODEM

In 2010 is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de waterbodem ter plaatse van het gehele plangebied onderzocht door het adviesbureau BK Bodem. Het terrein is op basis van activiteiten in het verleden, op basis van type verharding of op grond van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in het verleden onderverdeeld in diverse deellocaties. De overzichtskaarten zijn toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Deellocatienummer	Naam deellocatie
1	Voormalige trambaan
2	Noordwestelijke hoek
3	Diverse paden
4	Watergangen
5	Deel sterk verontreinigd met koper en ftalaten
6	Voormalige benzinepompinstallatie
7	Asfaltverharding

Deellocatie 1, voormalige trambaan

In het verleden liep de tramlijn Haarlem-Zandvoort over het terrein. De voormalige trambaan is grotendeels in gebruik als verhard pad van puin en asfalt. Ter plaatse van de deellocatie is onderzocht of er asbest in het puin aanwezig is, wat de (indicatieve) kwaliteit is van het puin en aanvullend of uitloging naar de ondergrond heeft plaatsgevonden. De conclusies van de onderzoeken zijn:

- Het puin is niet verontreinigd met asbest.
- Het puin kan op basis van het indicatieve onderzoek worden afgevoerd als een niet-vormgegeven bouwstof zonder IBC-maatregelen.
- Ter plaatse van de trambaan heeft geen uitloging vanuit de puinlaag naar de onderliggende grondlaag plaatsgevonden.

Deellocatie 2

Op het noordwestelijke gedeelte van het terrein waren gebouwen aanwezig met asbesthoudende materialen. Verder is op dit deel van het terrein in het verleden zwerfasbest aangetroffen. Op grond hiervan is dit deel van het terrein als asbestverdacht beschouwd en is ter plaatse van deellocatie 2 een verkennend asbest-in-grondonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is dat de bovengrond (0,0 - 0,5 m -mv) van deellocatie 2 niet is verontreinigd met asbest.

Deellocatie 3

Over het terrein lopen verharde paden. De paden centraal op de locatie zijn verhard met puin of betongegels. De paden zijn benoemd tot deellocatie 3.

Ter plaatse van de deellocatie is onderzocht of er asbest in het puin aanwezig is, wat de (indicatieve) kwaliteit is van het puin en aanvullend of uitloging naar de ondergrond heeft plaatsgevonden. De conclusies van de onderzoeken zijn:

- Het puin is niet verontreinigd met asbest.
- Het puin kan op basis van het indicatieve onderzoek worden afgevoerd als een niet-vormgegeven bouwstof met IBC-maatregelen.
- Onder de tegelpaden is de grondlaag niet verontreinigd met asbest.
- Ter plaatse van de paden heeft geen uitloging vanuit de puinlaag naar de onderliggende grondlaag plaatsgevonden.

Deellocatie 4

De watergangen centraal op het terrein en aan de noord- en de westzijde van het terrein vormen samen deellocatie 4. Ter plaatse van de watergangen is een verkennend waterbodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek zijn:

- Het slib van de centraal op de onderzoekslocatie gelegen watergangen mag niet op aangrenzend perceel worden verspreid. Voor het verspreiden in zoet oppervlaktewater wordt de sliblaag ingedeeld in klasse B. De onderliggende vaste waterbodem van de centraal op de onderzoekslocatie gelegen watergangen mag over aangrenzend perceel worden verspreid. De vaste waterbodem is vrij toepasbaar in zoet oppervlaktewater.
- Het slib en de vaste waterbodem van de watergangen aan de noord- en westzijde van de onderzoekslocatie mogen worden verspreid op aangrenzend perceel. Voor het verspreiden in zoet oppervlaktewater wordt de sliblaag ingedeeld in klasse A. De vaste waterbodem is vrij toepasbaar in zoet oppervlaktewater.

Deellocatie 5

Aan de zuidkant van het terrein is in het verleden een ernstig geval van bodemverontreiniging met koper en ftalaten gevonden. Deze verontreiniging is veroorzaakt door vermalen elektriciteitsdraad. Een actualiserend grondonderzoek heeft deze verontreiniging bevestigd.

Deellocatie 6

Ten westen van deellocatie 5 was van 1931 tot 1935 een timmerwerkplaats gevestigd en van 1935 tot in de Tweede Wereldoorlog een benzinepomp met ondergrondse tank. De exacte locatie van de benzinepompinstallatie is niet bekend. De verwachte locatie is benoemd tot deellocatie 6. De deellocatie is onderzocht op de aanwezigheid van minerale olie. Hoewel geen verontreinigingen met minerale olie is aangetoond adviseert BK Bodem, omdat de exacte ligging van de voormalige benzinepomstation niet bekend is, om na de sloop van de huidige opstallen aanvullend onderzoek uit te voeren naar eventuele verontreinigingen veroorzaakt door de aanwezigheid van de benzinepompinstallatie in het verleden.

Deellocatie 7

Op het zuidoostelijk deel van het terrein is een asfaltverharding aanwezig. Dit is benoemd tot deellocatie 7. Deze deellocatie heeft een gedeeltelijke overlap met deellocatie 1. Ter plaatse van de deellocatie is onderzocht of er asbest in de puinfundering aanwezig is, wat de (indicatieve) kwaliteit is van het puingranulaat en aanvullend of uitloging naar de ondergrond heeft plaatsgevonden. De conclusies van de onderzoeken zijn:

- Het puin is niet verontreinigd met asbest.

- Het puin kan op basis van het indicatieve onderzoek worden afgevoerd als een niet-vormgegeven bouwstof zonder IBC-maatregelen.
- Ter plaatse van deellocatie 7 heeft geen uitloging vanuit de puinlaag naar de onderliggende grondlaag plaatsgevonden.

Gehele onderzoekslocatie

Het overige terrein is beschouwd als niet verdacht. Hier heeft BK Bodem een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek bleek de aangenomen onderzoekshypothese 'locatie onverdacht op het voorkomen van verontreinigingen in de bodem' niet juist. Ter plaatse van boring B02 is in de grond een matige bijmenging met baksteen en beton aangetroffen. Uit de analyse van het genomen grondmonster van deze boring blijkt een matige verontreiniging met lood en een sterke verontreiniging met zink. BK Bodem concludeert dat er sprake is van een vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood en zink in de bovengrond (0,2 - 0,5 m -mv) op de zuidoostelijke hoek van het terrein.

Met een nader bodemonderzoek moeten de mate en omvang van de verontreiniging worden vastgesteld. Op grond van de resultaten van het nader bodemonderzoek moet worden bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en zo ja of er sprake is van onaanvaardbare risico's voor de mens, het ecosysteem en verspreiding van verontreiniging.

Ter plaatse van de noordoostelijke zijde van het terrein is na het aantreffen van asbesthoudend materiaal een verkennend asbest-in-grondonderzoek uitgevoerd inclusief analyses. In een tweede fase is de gehele noordelijke zijde van het terrein, met uitzondering van deellocaties 2 en een deel van het puinpad van deellocatie 3 (deze waren immers al onderzocht op asbest) onderzocht op de aanwezigheid van asbest in de bodem (zonder analyses). Uit de onderzoeken concludeert BK Bodem dat de bovengrond (0,0 - 0,5 m -mv) van de noordoostelijke zijde van de locatie (RE1 tot en met RE9) niet is verontreinigd met asbest. Door de begroeiing op de locatie is het mogelijk dat er nog asbesthoudende fragmenten op de locatie aanwezig zijn. BK Bodem adviseert om voorafgaand aan de werkzaamheden van de voorgenomen ontwikkeling de eventueel op het maaiveld aanwezige asbesthoudende fragmenten door middel van handpicking te laten verwijderen door een gespecialiseerd bedrijf.

Samenvattende conclusie ten aanzien van de bodemkwaliteit.

Er is in 2010 een 'verkennend (water)bodemonderzoek inclusief asbest in de grond en puin' uitgevoerd door BK bodem. In verband met de omvang van de rapportage zijn alleen het tekstgedeelte van de rapportage van het onderzoek, alsmede de overzichtstekeningen van de deellocaties, toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Het plangebied is in deellocaties onderzocht. In het bijzonder is ook onderzoek naar asbest gedaan. De uitkomst daarvan is dat er geen gevaar wordt gevormd door asbest.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van delen van het terrein de bodem wel verontreinigd is met andere stoffen. Het terrein wordt verkaveld en afhankelijk van de toekomstige bestemmingen wordt bepaald of de verontreiniging moet worden verwijderd en/of nader onderzocht moet worden.

5.2 GELUID

Voor de bestemmingsplanprocedure is het noodzakelijk de geluidbelasting van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) te toetsen aan de grens- en voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder; althans voor zover die bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg liggen.

Door Goudappel Coffeng BV is in juli 2010 een geluidstoets uitgevoerd.

Bij de planontwikkeling zijn de geluidscontouren van 48 dB en 63 dB van belang. De geluidscontour van 63 dB, de maximale ontheffingswaarde, geeft aan dat binnen deze zone niet gebouwd mag worden zonder toepassing van geluidsreducerende maatregelen. Deze waarde mag in geen geval overschreden worden. De geluidscontour van 48 dB geeft aan over welke afstand vanaf de weg de geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde uitkomt. In de zone tussen 48 en 63 dB kan worden gebouwd, mits ontheffing wordt verleend. Daaraan voorafgaand dient akoestisch onderzoek te worden verricht naar de mogelijkheid van geluidsbeperkende maatregelen (aan de bron of in de overdracht).

Resultaten

Woningen met drie bouwlagen

Ten gevolge van het verkeer op wegvak Zandvoortselaan (wegvak 2) ligt de 48 dB contour voor 7,5 meter hoogte op 167 meter afstand van de wegas. Hierbinnen valt het totale plangebied. De woningen kunnen hiermee niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. De 63 dB geluidscontour voor de waarneemhoogte van 7,5 meter ligt op een afstand van circa 19 meter. Binnen deze afstand tot de weg mogen geen woningen worden opgericht.

Woningen met twee bouwlagen

Wanneer de nieuwe woningen maximaal twee bouwlagen hebben, zijn de contouren op een waarneemhoogte van 4,5 meter representatief. De 48 dB-contour ligt hierbij op circa 150 meter. Voor het grootste deel van het plangebied zal dus de voorkeursgrenswaarde overschreden worden. Ook voor deze waarneemhoogte ligt de 63 dB geluidscontour, en daarmee de minimale afstand tot de wegas, op 19 meter.

Maatregelen

Door middel van de toepassing van geluidsreducerende maatregelen kan de geluidsbelasting worden gereduceerd en daarmee de geluidscontouren beperkt. Het toepassen van geluidsreducerende maatregelen zoals geluidsschermen of aanpassingen aan gevels is stedenbouwkundig niet wenselijk. Het toepassen van geluidsreducerend asfalt is niet mogelijk vanwege de hoge kosten die dit met zich meebrengt. Ook na toepassing van geluidsreducerend asfalt zullen zich binnen het plangebied overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde voordoen.

Binnen 19 meter van de Zantvoortweg mogen geen woningen worden gebouwd in verband met de 63 dB geluidscontour. Bij het intekenen van de bouwvlakken is hier rekening mee gehouden. Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarden van 48 dB voor het overige deel van het plangebied wordt een hogere grenswaarde procedure doorlopen. De hogere grenswaarde procedure loopt gelijk met de procedure van dit bestemmingsplan.

5.3 LUCHTKWALITEIT

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen (Staatsblad 2007, nummer 414, 434). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als "Wet luchtkwaliteit".

De Wet luchtkwaliteit voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Op 10 juli heeft de Ministerraad het NSL vastgesteld. Vanaf 1 augustus 2009 is het in werking getreden.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de

uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft ondermeer:

- Algemene Maatregel van Bestuur “Niet in betekenende mate” (Besluit nibm) (Stb. 2007, 440).
- Ministeriële regeling: “Niet in betekenende mate” (Regeling nibm) (Stcrt. 2007, 218).
- Ministeriële regeling “Beoordeling luchtkwaliteit 2007” (Stcrt. 2007, 220).

Voor kleinere bouwprojecten zijn de algemene maatregel van bestuur “Niet in betekenende mate”(Besluit NIBM) en ministeriële regeling “Niet in betekenende mate”(Regeling NIBM) van belang.

Of een bouwproject onder het Besluit NIBM valt is beschreven in de Regeling NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst van categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in belangrijke mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarde achterwege blijven.

Een nieuwbouwlocatie is in ieder geval “niet in betekenende mate” indien:

- De woningbouwlocatie minder dan 500 woningen heeft bij minimaal één ontsluitingsweg.
- De woningbouwlocatie minder dan 1000 woningen heeft bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De bouw van maximaal 30 woningen overschrijdt de getalwaarden uit de Regeling NIBM niet. Het project hoeft daarom niet individueel te worden getoetst aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit.

Het projectgebied ligt in de onderzoekszone van 50 meter van een provinciale weg (N201). Indien een school, kinderdagverblijf of bejaarden-, verpleeg- of verzorgingstehuis wordt gerealiseerd, is sprake van een ‘gevoelige bestemming’. Toetsing aan de grenswaarden is bij deze gevallen noodzakelijk. In de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van bovengenoemde ‘gevoelige bestemmingen’.

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid naar de maatschappelijke bestemming opgenomen. Uit de monitoringstool bij het NSL blijkt dat er tussen 2008 en 2020 in het plangebied geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen plaats vindt. De Wet Milieubeheer heeft in dit geval geen belemmeringen voor de realisatie van gevoelige bestemmingen.

5.4 BEDRIJVIGHEID

Er liggen geen bedrijven in de omgeving die een belemmering vormen voor de ontwikkeling. Van milieuhinder is geen sprake. Ook levert de ontwikkeling van de woningen geen belemmeringen op voor bedrijven in de omgeving.

5.5 EXTERNE VEILIGHEID

De beoogde woningen in het plangebied betreffen kwetsbare objecten , zoals beschreven in artikel 1 van het Besluit Externe veiligheid en Inrichtingen (BEVI). Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een mobiele bron (Provinciale weg N201). Hierdoor dient een onderzoek in de vorm van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) te worden uitgevoerd.

In 2008 en 2009 is het vervoer van gevaarlijke stoffen in de hele regio in kaart gebracht. Uit deze onderzoeken is gebleken dat er geen LPG tankvervoer plaats vindt over de N201 (LPG-transporten zijn meestal bepalend voor de hoogte van het risico). Er vindt wel op bescheiden schaal transport van butaan/propana plaats. Bij toetsing aan de vuistregels ten aanzien van het vervoer gevaarlijke stoffen, wordt de oriënterende waarde van het groepsrisico niet overschreden. Een kwantitatieve risicobeoordeling is hierdoor niet nodig.

Vanuit het thema Externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

5.6 WATERHUISHOUDING

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In deze wet is onder andere de afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen en water voor ruimtelijke plannen opgenomen. Hiervoor wordt het watertoetsproces doorlopen waarbij de conclusies ten aanzien van alle waterspecten in een waterparagraaf worden beschreven. In artikel 3.1.1 van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met o.a. de waterschappen. In artikel 3.1.6. van datzelfde besluit is aangegeven dat in de toelichting op een ontwerpbestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

De waterhuishoudkundige aspecten omvatten veiligheid, schoon water, voldoende water en doelmatig beheer en onderhoud.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een waterparagraaf opgesteld. Deze is toegevoegd als bijlage 6 van deze toelichting.

5.7 ARCHEOLOGIE

Door Hollandia Archeologen is in 2010 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor de locatie. Het complete onderzoek is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Uit het bureauonderzoek blijkt dat de archeologische verwachting niet hoog is. De locatie bevindt zich op een voormalige strandvlakte. Voor zover te lokaliseren op historische kaarten is er nooit bebouwing geweest op deze gronden.

Om deze verwachting te toetsen zijn er 22 boringen verricht in het plangebied. Deze boringen toonden aan dat er sprake is van een zogenoemde strandvlakte en dat er geen archeologische cultuurwaarden aanwezig zijn. Aanvullend archeologisch onderzoek is niet nodig. Tijdens ontgravingen van het gebied wil de gemeente gelegenheid geven het geheel te volgen en geomorfologisch te documenteren.

Er blijft altijd een kans aanwezig dat archeologische resten worden aangetroffen tijdens de werkzaamheden. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg.

5.8 CULTUURHISTORIE

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende

besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In het plangebied zijn geen bouwkundige objecten met monumentenstatus gelegen.

Het plan wordt doorsneden door de voormalige NZH-trambaan, tussen Haarlem en Zandvoort. Deze trambaan werd in 1899 geopend en later verlengd tot in Amsterdam. Het tracé tussen Haarlem en Zandvoort was de eerste elektrische tramlijn in Nederland. Vanwege deze trambaan is in Aerdenhout een flinke woningbouwontwikkeling op gang gekomen. Op 1 september 1957 kwam er een einde aan de tramverbinding.



De cultuurhistorie van de oude trambaan wordt op een bijzondere manier in de verharding zichtbaar gemaakt. Door het tracé van de trambaan ontstaat een vanzelfsprekende zonering van het plan in een waterrijk milieu ten noorden van de voormalige trambaan en een meer bosrijk karakter langs de Zandvoorterweg.

5.9 FLORA EN FAUNA

In het kader van de natuurwetgeving is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden die in het plangebied aanwezig zijn. Hiermee kan worden voorkomen dat in strijd met de geldende natuurwetgeving gehandeld zal worden. In april 2010 is door Van der Goes en Groot in het kader van de Flora- en faunawet een quick scan uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied. Dit complete onderzoek is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

De volgende conclusies volgen uit dit onderzoek:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten planten, vissen, amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren;
- Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de planten, amfibieën en zoogdieren alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn.
- Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing is dan niet nodig.
- In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli.
- In het onderzoeksgebied kan de beschermde Kleine modderkruiper voorkomen. deze soort is zwaarder beschermd onder tabel 2 van de Flora- en faunawet. Indien in het kader van de voorgenomen ingreep werkzaamheden aan oevers en water(en) worden verricht, is onderzoek naar deze soort noodzakelijk. Nader onderzoek is uitgevoerd, zie 'Inventarisatie beschermde vissoorten'.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Versturende werkzaamheden (zoals het kappen van bomen en struiken of het slopen van gebouwen) dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden om verstoring van broedvogels te voorkomen. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli;
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering.
- Nieuwe wateren moeten zoveel mogelijk worden aangelegd voorafgaand aan het dempen van bestaande. Uit de te dempen wateren kunnen beschermde amfibieën (alle stadia) of vissen weggevangen worden door de wateren af te dammen en het waterniveau te verlagen. Deze dieren kunnen vervolgens worden overgebracht naar een geschikt water in de nabije omgeving.

Inventarisatie beschermde vissoorten

In de periode juni-oktober 2010 is door Van der Goes en Groot een inventarisatie naar beschermde vissoorten uitgevoerd. Dit complete onderzoek is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Tijdens dit onderzoek zijn geen beschermde vissoorten aangetroffen. De onderzoeksuitkomsten vormen geen belemmering om ontwikkeling tot woningbouwlocatie voort te zetten, uiteraard met de inachtneming van de zorgplicht.

5.10 KABELS EN LEIDINGEN

In het plangebied liggen twee bestaande leidingen, een rioolpersleiding onder het voormalige tramtracé en een transportleiding naast de Houtvaarkade. Vanuit het hart van de rioolpersleiding blijft aan twee zijden een zone van 2,5m vrij voor onderhoud. Voor de riooltransportleiding geldt een zone van 5 meter aan beide zijde van de leiding. Bij de aanleg van het riool voor de nieuwe buurt wordt hiermee rekening gehouden. Op de verbeelding zijn deze leidingen en de bijbehorende beschermingszone opgenomen.

5.11 DUURZAAMHEID**Gemeentelijk beleid**

Duurzaamheid is een van de speerpunten in het collegeprogramma 2009-2014 van de gemeente Bloemendaal. Het college heeft daarom opdracht gegeven tot het ontwikkelen van een duurzaamheidsvisie en het uitwerken van een bij de visie behorend actieprogramma. In de vastgestelde duurzaamheidsvisie van de gemeente Bloemendaal is de ambitie opgenomen: "alle nieuwbouw klimaatneutraal bouwen".

Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk 2007-2011

Het Rijk en de gemeenten hebben een klimaatakkoord ondertekend. Hierin staan de volgende afspraken over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie: reductie van de uitstoot van broeikasgassen van 30% in 2020 ten opzichte van 1990, een energie-besparingspercentage van 2% energiebesparing per jaar en een aandeel van 20% duurzame energie in 2020. Het kabinet Rutte hanteert een aandeel van 14% duurzame energie in 2020. De ambitie is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is en dat het energieverbruik van woningen en gebouwen in 2020 met meer dan 50% is verlaagd.

Om resultaten te boeken en innovatie te stimuleren is de energieprestatie coëfficiënt voor nieuwe woningen in 2011 aangescherpt naar 0,6 en wordt deze in 2015 aangescherpt naar 0,4.

GPR Gebouw

Ter ondersteuning en om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stelt de Milieudienst IJmond en de gemeente Bloemendaal GPR Gebouw gratis ter beschikking. GPR Gebouw is een instrument waarmee prestaties gemeten kunnen worden, compleet met rapportcijfers van 1 tot 10. Dit instrument kijkt naar 5-6 aspecten, met de nadruk op energie. De GPR-lijst kan online ingevuld worden. De ambitie van de gemeente Bloemendaal is een 8 voor de onderdelen energie en gezondheid en gemiddeld een 7,5 voor de onderdelen milieu, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De score is afgestemd op het woningtype. Het uitgangspunt is een rij/hoekwoning; voor vrijstaande woningen wordt de score 0,5 punt lager gesteld. Dit vooruitlopend op de verscherping van de wetgeving in 2015 en naar klimaatneutraal bouwen in 2020

6 Planopzet

6.1 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de eerste plaats in het juridisch kader. Daarnaast dient het plan ook om te kunnen handhaven.

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridische regeling die in het gebruik door burgers en door de gemeente voldoende flexibiliteit biedt, maar binnen duidelijke juridische kaders, waardoor de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het geding komt. Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, verbeelding en toelichting. Op de juridische regeling wordt in paragraaf 6.2 Artikelsgewijze toelichting dieper ingegaan.

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de juridische regeling van het bestemmingsplan. De juridische regeling bestaat uit een Verbeelding en de Planregels. Deze onderdelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen dan ook altijd gezamenlijk geraadpleegd en gelezen te worden.

In paragraaf 6.2 is door middel van een artikelsgewijze toelichting omschreven hoe de verschillende bestemmingen zijn opgebouwd.

Verbeelding

Op de (zowel analoge als digitale) verbeelding, met IMRO-ID: NL.IMRO.0377.OV2012-on01 zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.

Bij de opzet van de verbeelding is de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2008) als uitgangspunt gehanteerd. In de SVBP2008 zijn onder andere bestemmingscategorieën vastgelegd en zijn uniforme kleuren en aanduidingen beschreven. De aanduidingen dienen voor de leesbaarheid van de verbeelding (kadastrale indeling of bestaande bebouwing) of hebben betrekking op wat er wel of niet is toegestaan. Met een bouwvlak zijn de mogelijkheid en situering van bebouwing aangeduid.

Naast de hoofdbestemmingen bevat het plan ook een dubbelbestemming welke gerelateerd is aan de ligging van belangrijke leidingen.

Regels

Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn standaarden opgenomen voor de planregels van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregeling. Naast deze regelingen beschikt de gemeente Bloemendaal over een handboek bestemmingsplannen, dat voorziet in een set standaardregels. Deze regels zijn nader toegespitst op de ontwikkeling op basis van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan.

Hierna is de artikelsgewijze toelichting opgenomen.

6.2 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de Inleidende regels, de Bestemmingsregels, de Algemene regels en de Overgangs- en slotregels. Meer specifiek kan de inhoud van de artikelen als volgt worden weergegeven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen omvatten de afzonderlijke bestemmingen. Elk artikel is opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving waarin is weergegeven waarvoor de gronden zijn bestemd; bouwregels waarin regels zijn gesteld ten aanzien van bestaande en nieuwe bouwwerken. Verder kunnen Burgemeester en Wethouders binnen meerdere bestemmingen nadere eisen stellen met name ten aanzien van de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3 Groen

De groenbestemming is opgenomen voor de openbare groenvoorzieningen, bermen en beplanting. Tevens is deze bestemming opgenomen ter behoud en bescherming van waardevolle bomen, opritten, fiets-, voet- en ruitpaden zijn tevens mogelijk. Ook bijbehorende voorzieningen zoals speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen tot 5 m² zijn mogelijk binnen deze bestemming.

De aanwezige overkluisde watergang ten oosten van het plangebied heeft de aanduiding 'overkluisde watergang' gekregen. Binnen de bestemming mogen, onder voorwaarden zoals genoemd in de regels, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen.

In de regels zijn werken en werkzaamheden opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. Dit ter bescherming van de groenvoorzieningen en waardevolle bomen. Normale activiteiten zoals onderhoud, gebruik en beheer, vallen hier uiteraard niet onder.

Artikel 4 Tuin

De tuinbestemming is opgenomen voor de tuinen rondom de woonbestemmingen en voor de strook aan de noordzijde van het plangebied. Deze bestemming is bedoeld voor tuinen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en het behoud en herstel van waardevolle bomen. Omdat nog niet exact bekend is waar de waterloop aan de noordzijde komt te liggen is de aanduiding 'waterberging' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is een waterloop in overeenstemming met de keur en/of de watervergunning toegestaan. Daarnaast zijn taluds (grenzend aan de waterloop, met een verhouding van 1:2 tot 1:3), natuurlijke oevers, vlonders en eilandjes toegestaan.

Binnen de bestemming Tuin mogen geen gebouwen worden gebouwd. Binnen de bestemming mogen, onder voorwaarden zoals genoemd in de regels, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen.

In de regels zijn werken en werkzaamheden opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. Dit ter bescherming van de natuurlijke oevers en waardevolle bomen. Normale activiteiten zoals onderhoud, gebruik en beheer vallen hier uiteraard niet onder.

Artikel 5 Tuin – Natuurlijke Oever

De bestemming Tuin – Natuurlijke oever is opgenomen voor de natuurlijke oevers, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en vlonders. Deze oevers behoren als tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

De oevers dienen een verhouding te hebben van 1:2 tot 1:3 (Bijvoorbeeld, er mag over een horizontale afstand van drie meter een maximaal hoogteverschil van één meter zijn). Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd en mogen geen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd.

In de regels zijn werken en werkzaamheden opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. Dit ter bescherming van de natuurlijke oevers en waardevolle bomen. Normale activiteiten zoals onderhoud, gebruik en beheer vallen hier uiteraard niet onder.

Artikel 6 Verkeer

Alle wegen, straten, parkeerplaatsen, fietspaden en voetpaden in het plangebied hebben de bestemming ‘Verkeer’ gekregen. Verder zijn binnen de bestemming Verkeer geluidwerende voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, bermen en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en kunstwerken mogelijk.

De aanwezige overkluisde watergangen in het plangebied hebben de aanduiding ‘overkluisde watergang’ gekregen.

Binnen de bestemming Verkeer mogen geen gebouwen worden gebouwd. Binnen de bestemming mogen, onder voorwaarden zoals genoemd in de regels, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 7 Water

De bestemming Water is opgenomen voor de waterlopen en waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, vlonders en kades ten behoeve van eilandjes, oevers en groenvoorzieningen. Tevens zijn binnen deze bestemming diverse watergerelateerde voorzieningen mogelijk. Daarbij is de bestemming ook bedoeld voor de ontwikkeling en het behoud van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Er mag binnen de bestemming niet worden gebouwd. In de regels zijn werken en werkzaamheden opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. Dit ter bescherming van de waterloop. Normale activiteiten zoals onderhoud, gebruik en beheer vallen hier uiteraard niet onder.

Artikel 8 Wonen

De woonbestemming is opgenomen voor de nieuwbouwwoningen en bijbehorende tuinen.

De bouwvlakken zijn conform het beeldkwaliteitplan ingetekend. Hierbij is rekening gehouden met de flexibiliteit wat betreft de verschillende scenario's. Zoals aangegeven in paragraaf 4.2 zijn er op diverse percelen verschillende mogelijkheden wat betreft samenvoegen en splitsen van kavels. Deze mogelijkheden zijn verwerkt op de verbeelding en in de regels. Op de verbeelding zijn ruime bouwvlakken opgenomen met daarbinnen aanduiding voor de woningtypen die daar gerealiseerd mogen worden en wat het maximum aantal wooneenheden per bouwvlak mag zijn. In de regels zijn de maximale bouw- en goothoogtes geregeld, is aangegeven wat de maximale breedte van een bouwperceel dient te zijn per woningtype en is aangegeven hoeveel meter de hoofdbebouwing uit de perceelsgrenzen gerealiseerd dient te worden. Alle woningen dienen met kap te worden uitgevoerd.

De woningen die tevens met een platdak uitgevoerd mogen worden hebben een aanduiding gekregen.

Hiervoor geldt een afwijkende maximale bouwhoogte. In de regels is een tabel opgenomen waarbij de maximale grondoppervlakte van het hoofdgebouw afhankelijk is van de kavelgrootte.

Verder is door middel van een gevellijn aangegeven dat de woningen aan de Zandvoorterweg de voorgevel aan deze zijde moeten oriënteren.

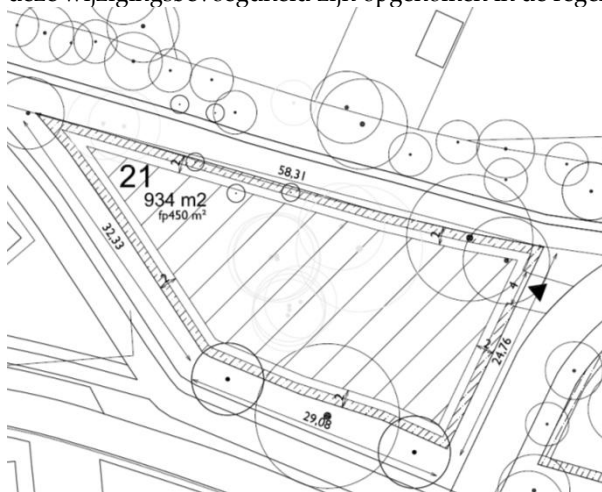
Voor het bouwen van bijgebouwen is tevens aangesloten bij de bijgebouwenregeling van de gemeente. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per woning niet meer bedragen dan 40% van de oppervlakte van het bouwvlak min de oppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 60 m². Deze aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen achter de middellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. In de regels is voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen de maximale bouwhoogte opgenomen en is aangegeven wanneer deze maat kap mogen worden uitgevoerd. Verder mogen er, onder voorwaarden zoals genoemd in de regels, binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen.

Binnen de woonbestemming is het toegestaan een beroep aan huis uit te oefenen. De vloeroppervlakte die hiervoor aangewend wordt mag niet meer bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 60 m². Een bedrijf aan huis is alleen mogelijk wanneer er door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning wordt verleend.

In de regels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het, onder bepaalde voorwaarden, bouwen van een open of een overdekt zwembad in de woonbestemming.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de woning, onder voorwaarden, verticaal te kunnen splitsen in meerdere wooneenheden.

De aanduiding Wro-zone – Wijzigingsgebied 1 is opgenomen om op die locatie de bestemming Wonen te wijzigen in de bestemming Wonen – Woonzorg en het wijzigen van het bouwvlak. Dit ten behoeve van kleinschalige wonen in de wijk voor mensen met een lichamelijke of verstandelijke handicap. Ook kan een woonvoorziening met zorg ten behoeve van senioren worden gerealiseerd. De voorwaarden die horen bij deze wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen in de regels.



Afbeelding 14 Situatie na wijziging

Artikel 9 Leiding – Riool

Voor de aanwezige leidingen is de dubbelbestemming Leiding – Riool opgenomen.

In de regels zijn werken en werkzaamheden opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. Dit ter bescherming van de leiding. Normale activiteiten zoals onderhoud, gebruik en beheer vallen hier uiteraard niet onder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling zorgt ervoor dat oprichting van bouwwerken niet mogelijk is indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het bijbehorende perceel niet meer zal voldoen c.q. in grotere mate zal gaan afwijken van het bestemmingsplan.

Artikel 11 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen die op alle bestemmingen van toepassing zijn. Er zijn regelingen opgenomen voor de overschrijding van bouwgrenzen, ondergronds bouwen, dakopbouwen en nutsvoorzieningen.

Vlonders

Daar waar toegestaan binnen de bestemming is per bouwperceel, grenzend aan een waterloop, één vlonder toegestaan met een maximale breedte van 4 meter en een maximale lengte van 3 meter, waarbij de afstand tot de zijgrens van het bouwperceel minimaal 3 meter dient te bedragen. De vlonder dient verdiept te worden aangelegd waarbij de vlonder zich net boven de waterspiegel (maximaal 40 centimeter) bevindt, zodat onderlinge privacy gegarandeerd is.

Ter hoogte van de percelen ten noorden van het plangebied aan de Rijnegomlaan en aan de Klapheklaan is het toegestaan vlonders aan te leggen tot op de perceelsgrens, zodat ook bij smalle percelen vlonders kunnen worden aangelegd.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels hebben betrekking op het gebruik van gronden en bouwwerken. In dit artikel zijn bepalingen omtrent strijdig en verboden gebruik opgenomen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

In de algemene wijzigingsregels zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen die binnen alle bestemmingen gelden.

Artikel 15 Algemene procedureregels

Dit artikel bevat de algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

Dit artikel omvat het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en het gebruik van de gronden.

Artikel 17 Slotregel

Slotregel; dit artikel geeft de titel van de regels aan.

7

Uitvoerbaarheid

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de mogelijkheden vastgelegd voor het verhalen van kosten voor onder andere het bouw- en woonrijp maken en planontwikkelingskosten. Daarnaast kunnen er aan de zelfstandige realisatie door grondeigenaren van de bestemming er eisen en regels gesteld worden. Als er sprake is van een bouwplan, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door anterieure overeenkomsten of door uitgifte van gemeentelijk grondeigendom.

In afdeling 6.4 van de Wro wordt bepaald wanneer er een exploitatieplan vastgesteld dient te worden. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en
3. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Voor Haringbuys heeft de gemeente met één grondeigenaar een anterieure overeenkomst gesloten, voor de overige gronden heeft de gemeente aankoopovereenkomsten gesloten. Het kostenverhaal is enerzijds via de exploitatiebijdrage en anderzijds via gemeentelijke gronduitgifte verzekerd. Voor het gebied Haringbuys geldt dat een planfasering en andere locatie-eisen niet nodig zijn. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

Grondexploitatie

Voor Haringbuys heeft de gemeente een grondexploitatie opgesteld. In deze grondexploitatie zijn op basis van de woningbouwmogelijkheden in het bestemmingsplan de kosten en opbrengsten bepaald. De gemeente maakt de gronden in het plangebied bouw- en woonrijp. De kosten daarvan worden afgedekt door gronduitgifte en een anterieure overeenkomst.

Het saldo van de grondexploitatie is sluitend. De grondexploitatie is vastgesteld door de Raad van de gemeente Bloemendaal. Voor eventuele financiële risico's wordt in het weerstandsvermogen van de gemeente rekening gehouden. De economische uitvoerbaarheid is daar mee aangetoond.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige oplossingsrichtingen en de uitwerking in het stedenbouwkundig plan, zijn de belangen van de omwonenden zwaar meegewogen. Door het instellen van een klankbordgroep is een platform gecreëerd waarbinnen de omwonenden/belanghebbenden uitvoerig zijn betrokken en draagvlak is gecreëerd voor het stedenbouwkundig plan. Doelstelling van het

project is ook nadrukkelijk om te komen tot een door omwonenden, belanghebbenden en potentiële kopers gedragen uitwerking en realisatie van het plan.

De reacties van het Forum Haringbuys op het concept bestemmingsplan en de beantwoording hiervan door de gemeente zijn toegevoegd als bijlage 8 van deze toelichting.

Vooroverleg

Het concept bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse instanties. De ontvangen reacties zijn voorzien van een beantwoording. Waar nodig is het bestemmingsplan aangepast. De nota van vooroverleg is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Gedurende die periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het plan in te dienen.

De ontvangen zienswijze is samengevat en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van het gemeentelijk commentaar is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Verder wordt verwezen naar de nota zienswijzen die als bijlage is toegevoegd bij dit bestemmingsplan (zie bijlage 10).

Bijlage 1

Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2

Overzichtskaarten bodemonderzoek

Bijlage 3

Akoestisch onderzoek

Bijlage 4

Archeologisch onderzoek

Bijlage 5

Flora en fauna onderzoek

Bijlage 6

Waterparagraaf

Bijlage 7

Nota van vooroverleg

Bijlage 8

Beantwoording reacties uit het Forum Haringbuys

Bijlage 9

Verkeersonderzoek Haringbuys

Bijlage 10 Nota zienswijzen