

Wijzigingsplan Zeeweg 96 te Bloemendaal aan Zee



Wijzigingsplan Zeeweg 96 te Bloemendaal aan Zee

Procedure overzicht

<i>Fase</i>	<i>Vastgesteld door</i>	<i>Datum</i>
<i>ontwerp wijzigingsplan</i>	<i>College</i>	<i>13 februari 2018</i>
<i>ter inzage legging</i>		<i>22 februari tot en met 5 april 2018</i>
<i>vastgesteld wijzigingsplan</i>	<i>College</i>	
<i>beroepstermijn</i>		

NL.IMRO.0377.BAZWPZEEWEG96

Registratienummers

Verbeelding: 2018002587

Regels: 2018002588

Toelichting: 2018002590

Toelichting & planregels

Simon van Dam

Verbeelding

Viewpoint

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Locatie	4
1.3 Gebiedsbeschrijving	4
1.4 Beoogde situatie	4
1.5 Totstandkoming van het plan	4
1.6 Leeswijzer	5
2. Planbeschrijving	6
3. Beleidskader	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.2.1 Structuurvisie 2040	8
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening	8
3.3 Gemeentelijk beleid	9
3.3.1 Structuurvisie Bloemendaal	9
3.3.2 Ontwikkelvisie Bloemendaal aan Zee	10
3.3.3 Verkeer en parkeren	10
4. Voorwaarden wijziging bestemmingsplan	11
4.1 Wijzigingsregels	11
4.2 Criteria Beeldkwaliteit	12
4.3 Conclusie	12
5. Randvoorwaarden	13
5.1 Milieukwaliteitseisen	13
5.1.1 Milieueffectrapportage	14
5.1.2 Bodemkwaliteit	13
5.1.3 Geluidsbelasting	13
5.1.4 Luchtkwaliteit	14
5.1.5 Geurhinder	14
5.2 Externe veiligheid	14
5.3 Waterhuishouding	15
5.4 Ecologie	16
5.4.1 Gebiedsbescherming	16
5.4.2 Soortenbescherming	16
5.5 Archeologie	17
5.6 Cultuurhistorie	18

6. Planopzet	19
6.1 Artikelsgewijze toelichting	19
7. Uitvoering	21
7.1 Financiële haalbaarheid	21
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid	21
7.3 Handhaving	21

Bijlagen

Bijlage 1	Bestaande situatie
Bijlage 2	Nieuwe situatie
Bijlage 3	Ecologisch onderzoek
Bijlage 4	Advies omgevingsdienst IJmond

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De huidige cafetaria-kiosk aan de Zeeweg 96 in Bloemendaal aan Zee is aan groot onderhoud toe en de eigenaar heeft de wens om een grotere cafetaria te realiseren. Tevens is er al vele decennia de wens om op de Kop van de Zeeweg een aantal publieke toiletten te realiseren. Hierdoor is de kans ontstaan om een nieuw cafetaria te ontwikkelen, gecombineerd met een aantal wc's.

Voor deze herontwikkeling is in het vigerende bestemmingsplan 'Bloemendaal aan Zee 2012' een 'Wro-zone Wijzigingsgebied 2' opgenomen. Tevens geldt voor deze ontwikkeling paragraaf 2.2 van het beeldkwaliteitplan, dat onderdeel uitmaakt van het vigerende bestemmingsplan.

De voorwaarden van het wijzigingsgebied en paragraaf 2.2 van het beeldkwaliteitplan vormen het toetsingskader voor onderhavige ontwikkeling. Dit wijzigingsplan beoogt deze ontwikkeling planologisch - juridisch mogelijk te maken.

1.2 Locatie

De cafetaria-kiosk staat op een prominente beeldbepalende plek op de kop van de Zeeweg, naast de strandopgang. De cafetaria-kiosk kadert het zicht op de zee en de strandopgangen.



Planlocatie (google.maps.nl)



aanzicht bestaande situatie

1.3 Gebiedsbeschrijving

Aan de kop van de Zeeweg ligt de kustplaats Bloemendaal aan Zee. De kustplaats ligt op de kruising van de Zeeweg en de Boulevard. Aan de Boulevard liggen diverse functies zoals horecavoorzieningen, strandpaviljoens en vakantie appartementen. Bloemendaal aan Zee is een kleine kustplaats waar in tegenstelling tot de meeste andere kustplaatsen niet wordt gewoond.

1.4 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt de cafetaria-kiosk vergroot, voorzien van een terras en een publieke toiletgelegenheid.

1.5 Totstandkoming van het plan

De planlocatie valt binnen het bestemmingsplan 'Bloemendaal aan Zee 2012'. In dit bestemmingsplan is in artikel 4.4.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de cafetaria-kiosk te vergroten en een publieke toiletgelegenheid mogelijk te maken.

Voor het gewenste initiatief dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.6, eerste lid onder a Wro.

Blijkens artikel 3.9a Wro is op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het wijzigingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk.

1.6 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het gemeentelijk beleid toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de wijzigingsregels. Deze wijzigingsregels vormen het beleidskader waaraan het plan moet voldoen.

In hoofdstuk 5 wordt de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van natuur, milieu, water, archeologie en cultuurhistorie beschreven. Dit is het wettelijke kader waaraan het plan moet voldoen. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingsmethodiek. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan. Hier wordt ook ingegaan op de zienswijze procedure.

2. Planbeschrijving

De plek van het gebouw wordt bepaald door de randvoorwaarde van het Hoogheemraadschap van Rijnland dat een uitbreiding van het gebouwde niet aan de zeezijde mag plaatsvinden. De uitbreiding vindt daarom plaats aan de voorzijde. Het gebouw in het ontwerp heeft conform het wijzigingsgebied een footprint van 140m². De oppervlakte van het bijbehorende terras blijft onder de in het wijzigingsgebied opgenomen 110m². De nokhoogte blijft onder de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen maximum nokhoogte van 7 meter.

Het gebouw heeft een opening voor verkoop aan publiek aan de voorzijde, afgekeerd van de westenwind en in zicht van de aankomende strandbezoeker. Het (bescheiden) laden en lossen, de toiletten en de afvalopstelplek bevinden zich aan de zijde die tegelijkertijd het meest toegankelijk is voor verkeer en zich het meest van het toegangsplein van het strand afkeert. De afvalopstelplek is inpandig.

Het gebouw is alzijdig ontworpen. Aan de zijden waar geen openingen zijn, komt een houten bank voor strandgangers. Ter plaatse van het terras wordt de bank in eenzelfde vormgeving geïntegreerd met een windscherm.

De gevels zijn ontworpen als een samengestelde gevel, een gevel uit delen.

De kap is van zink en alzijdig en expressief ontworpen. Het heeft een accent t.p.v. de verkoop en aan de strandzijde. De afvoer van rookgas en afzuiging is geïntegreerd in de kapvorm. Het reclamebord is deel van de voorgevel. In de figuur hieronder is een impressie getoond van de nieuwe situatie. Meer impressies van de nieuwe toestand zijn als bijlagen bij deze toelichting bijgevoegd.



Impressie nieuwe toestand

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is bedoeld om te komen tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is het aantal treden van de ladder gewijzigd van drie naar in beginsel één trede. In artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de in deze begripsbepaling genoemde voorbeelden is op te maken dat bij onderhavig plan, sprake is van een kleinschalige ontwikkeling conform artikel 5c PRV.

Onderhavige ontwikkeling hoeft niet te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de treden van de ladder is daarmee niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2040

De structuurvisie is 21 juni 2010 vastgesteld en op 28 september 2015 heeft de meest recente actualisatie plaatsgevonden. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie borduurt voort op en heeft de eerdere streekplannen vervangen. Met name de scheiding tussen en stedelijk gebied komt sterk naar voren in de visie. In het landelijk gebied is de provincie veel meer terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen dan in het stedelijke gebied, waar lokale overheden veel meer vrijheid hebben om hun eigen beleid te voeren. Voor zover de hier geformuleerde doelstellingen doorwerking vereisen in het ruimtelijk beleid van lagere overheden, zijn deze vertaald in de regel van het ruimtelijk instrument van de verordening.

Aardkundige waarden

Het plangebied is gelegen in een aardkundig monument (Kennemerduinen). De aardkundige monumenten zijn beschermd door de Provinciale Milieuverordening. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied kan ontheffing verlenen voor het bouwen in een aardkundig monument tot maximaal 1 meter diep of indien wordt aangetoond dat de grond historisch al dieper geroerd is. Dit plan zal dan ook voorgelegd worden aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

In juni 2010 werd de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Deze is sindsdien een aantal keren gewijzigd. Daarna is de naam van de verordening gewijzigd in PRV (Provinciale Ruimtelijke Verordening). De vigerende PVR is op 1 maart 2017 in werking getreden. Dit naar aanleiding van beleidswijzigingen en de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de PVR stelt de provincie uiteindelijk regels en voorwaarden waaraan de inhoud van onder andere (gemeentelijke) bestemmingsplannen dienen te voldoen. Hierna is ingegaan op de zijn de meest relevante aspecten vanuit de PVR voor het plan De Wildhoef. Ladder voor duurzame verstedelijking

De PVR sluit aan op de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiertoe worden regels gesteld ten aanzien van het aantonen van de nut en noodzaak van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Op het toetsingskader van de ladder is in paragraaf 3.1.21 reeds ingegaan. Hieruit blijkt dat geen sprake is van een stedelijke nieuwe ontwikkeling, waardoor het doorlopen van de ladder niet noodzakelijk is. Aan dit kader vanuit de PVR wordt voldaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bloemendaal

Op 27 januari 2011 heeft de gemeente Bloemendaal haar structuurvisie vastgesteld. Deze structuurvisie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen weer. De hoofdlijnen worden onder andere verder verwerkt in de bestemmingsplannen.

Bloemendaal staat bekend om haar goede ruimtelijke kwaliteit. Deze dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Bij alle ontwikkelingen en veranderingen zal kritisch gekeken moeten worden of het een verbetering is van de ruimtelijke kwaliteit. In de gemeente zijn door de historische ontwikkeling drie zones met specifieke ruimtelijke kenmerken ontstaan: de kust- en duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. In de structuurvisie worden voor elke zone de kenmerken, kwaliteiten en het beleid beschreven. Het plangebied van Bloemendaal aan Zee ligt in de kust- en duinzone.

De kust- en duinzone bestaat voornamelijk uit natuurgebieden (Het Nationaal Park Zuid-Kennemerland en de Amsterdamse Waterleidingduinen). Het grootste deel van de zone is beschermd via het Europese netwerk Natura-2000 en/of maakt deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Het beleid is gericht op meer continuïteit en om de openheid en diversiteit van het gebied te bewaren en te verbeteren.

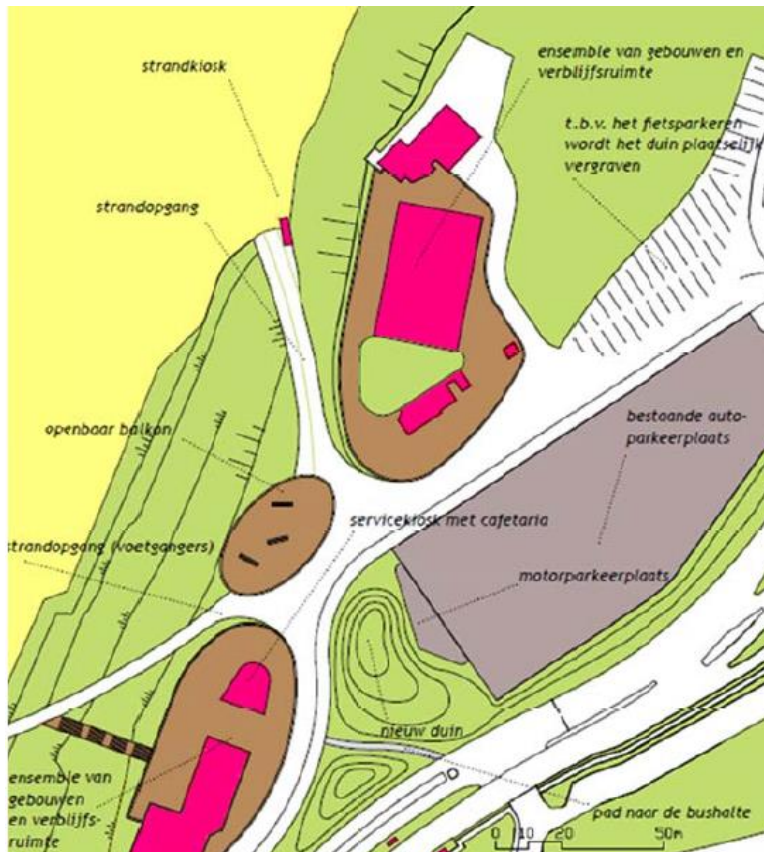
Tegelijkertijd moet een goede balans worden gezocht tussen natuur en recreatie en moeten stille en donkere gebieden aandacht krijgen. Het toevoegen van nieuwe bebouwing wordt in deze zone uitgesloten. Elementen die het landschap verstoren, worden zoveel mogelijk vermeden. Het toevoegen van extra mogelijkheden voor verblijfsrecreatie is binnen deze zone niet gewenst. Uitzondering hierop is Bloemendaal aan Zee als recreatieve trekpleister.

De structuurvisie geeft als ruimtelijke opgave voor Bloemendaal aan Zee aan dat het verder uitgebouwd dient te worden tot een onderscheidende kustplaats voor strandrecreatie en uitgaanstoe-risme voor de gehele regio. De innovatie van bestaande functies en het toevoegen van nieuwe functies dragen bij tot het realiseren van een jaarrond aantrekkelijke publiekstrekker. Er wordt een kwaliteitssprong gerealiseerd op het gebied van kwalitatief hoogstaande architectuur en duurzame bereikbaarheid

De voorgestelde vergroting van de cafetaria-kiosk zal geen nadelige gevolgen hebben voor de cultuurhistorische en natuurlijke waarde van het landgoed en open strandvlakten. Door de ontwikkeling krijgt het gebied een architectonische kwaliteitssprong. Het plan vormt hiermee geen belemmering voor de structuurvisie.

3.3.2 Ontwikkelvisie Bloemendaal aan Zee 2012-2020

Zoals hiervoor genoemd is in de Structuurvisie Bloemendaal benoemd dat de ontwikkeling van Bloemendaal aan Zee cafetaria-kiosk belangrijk. Voor deze toekomstige ontwikkeling is een ontwikkelvisie vastgesteld. Deze visie bevat voorstellen voor de bebouwing op en rond het strand. De ontwikkeling van een service kiosk met publieke toiletten, is een van de voorstellen.



Ontwikkelvisie Bloemendaal aan Zee

3.3.3 Verkeer en parkeren

In het wijzigingsplan moeten regels worden opgenomen ten aanzien van parkeren en het uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen (nieuwbouw of functiewijziging) er voldoende parkeerplaatsen en ruimte op eigen terrein beschikbaar moeten zijn. Hiermee wordt voorkomen dat een nieuwe ontwikkeling te veel nadelige gevolgen voor de omgeving oplevert.

Om te beoordelen wat 'voldoende' parkeerplaatsen zijn hanteert de gemeente de richtlijnen voor parkeren van het CROW. Deze richtlijnen worden op gezette tijden geactualiseerd. Voor toetsing van bouwplannen hanteert de gemeente de meest recente versie van de CROW-publicatie.

Beoordeling en conclusie

Op de locatie is voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein op te lossen. Verder wijzigt de ontsluiting niet en leidt het plan niet tot een onevenredige toename aan verkeer.

4. Voorwaarden wijziging bestemmingsplan

Om medewerking te verlenen aan onderliggend plan dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.4.2 van het bestemmingsplan Bloemendaal aan Zee 2012. In dit hoofdstuk is het betreffende wijzigingsartikel opgenomen en wordt het plan (in cursief) getoetst aan de wijzigingsregels. Hierbij wordt opgemerkt dat ten aanzien van de beeldkwaliteitseisen een 'kwaliteitsteam' is opgericht, bestaande uit architecten en een landschaps- en stedenbouwkundige. Vanuit het kwaliteitsteam is het ontwerp positief beoordeeld.

4.1 Wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het bouwvlak van de gronden, die op de verbeelding zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 2' wijzigen dan wel vergroten en servicediensten zoals openbare douche- en toiletvoorzieningen toestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 140 m²
het ontwerp gaat uit van een footprint van 140 m². Het plan voldoet aan deze voorwaarde.
- b. het bijbehorende terras niet meer mag bedragen dan 110 m²;
het ontwerp is een terras ingetekend van minder dan 110 m². Het plan voldoet aan deze voorwaarde.
- c. er mag aan de buitenzijde van het gebouw geen gebruik gemaakt worden van baksteen, beton of kunststof;
Het ontwerp dient in de nadere uitwerking aan deze voorwaarde te voldoen.
- d. een plat dak of lessenaarsdak is niet toegestaan;
het ontwerp gaat niet uit van een plat dak of lessenaarsdak. Het plan voldoet aan deze voorwaarde.
- e. er dient voor het materiaalgebruik, dakvormen en verschijningsvormen worden aangesloten bij het gestelde in paragraaf 2.2 van het Beeldkwaliteitplan;
Het ontwerp sluit aan op de uitgangspunten benoemd in paragraaf 2.2 van het Beeldkwaliteitplan. In paragraaf 4.2 wordt hier dieper op ingegaan.
- f. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan cultuurhistorische, natuur-, en landschappelijke waarden;
in hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat de cafetaria verantwoord is voor wat betreft cultuurhistorische, natuur-, en landschappelijke waarden. Het plan past binnen deze voorwaarde.
- g. het kostenverhaal dient verzekerd te zijn en er dient te worden aangetoond dat de financiële haalbaarheid is gewaarborgd;
het plan is economisch uitvoerbaar, dit wordt in hoofdstuk 6 aangetoond.
- h. er dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke randvoorwaarden op het gebied van milieuhygiënische regelgeving, zoals bodemkwaliteit, externe veiligheid, natuurwetgeving, wateraspecten en archeologie;
in hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat de cafetaria verantwoord is voor wat betreft wegverkeersgeluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid, de effecten op flora en fauna, verkeersaspecten en de economische aspecten. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Het plan past binnen deze voorwaarde.
- i. het Hoogheemraadschap van Rijnland dient een positief advies af te geven.
omdat de locatie is gelegen in de zone van de Waterkering, heeft het Hoogheemraadschap als voorwaarde gesteld dat het gebouw demontabel moet zijn. Dit houdt mede in dat de verwijderbare delen ook op wielen worden gezet. Het ontwerp voorziet hierin. Het Hoogheemraadschap heeft dan ook een positief advies gegeven.

4.2 Criteria beeldkwaliteit

Aan de ontwikkeling van het cafetaria-kiosk worden in paragraaf 2.2 van het Beeldkwaliteitplan ten aanzien van materiaalgebruik, dakvormen en verschijningsvormen een aantal eisen gesteld. Deze eisen zijn opgenomen in de planregels. Het ontwerp is nog niet voldoende uitgewerkt dat aan alle eisen kan worden getoetst. In het kader van de omgevingsvergunning wordt het ontwerp nader uitgewerkt en zal voldaan moeten worden aan deze eisen. Hieronder worden de eisen opgesomd en, waar mogelijk, getoetst:

- de kiosk heeft een expressieve kap
de kap is alzijdig en expressief ontworpen. Het plan past binnen dit uitgangspunt
- de inspiratie voor de kapvorm ligt in vormen die qua thema aansluiten op water en wind
door de vorm en materiaalkeuze van de kapvorm sluit het ontwerp perfect aan op het thema water en wind.
- technische ruimten, schoorstenen en (airco)machines moeten in samenhang met de kapvorm worden ontworpen
deze zaken zijn mee ontwikkeld met het ontwerp. Het plan past binnen dit uitgangspunt.
- de benodigde windschermen en het vast buiten meubilair wordt geïntegreerd met de kiosk en met het maaiveld (het door de gemeente te realiseren houten zeebalkon)
de windschermen en meubilair sluiten aan bij de architectuur van de kiosk. Het ontwerp past binnen dit uitgangspunt.
- de kiosk wordt opgebouwd uit een beperkt aantal heldere elementen zoveel mogelijk in één beweging ontworpen.
het ontwerp is alzijdig van opzet en past binnen dit uitgangspunt.
- allure ontstaat door de kiosk zorgvuldig te detailleren - aandacht voor afwatering, kozijnen, snackluik
de detaillering wordt mee ontwikkeld en deze zaken zijn zorgvuldig meegenomen in het ontwerp.
- donkere aardetinten of lichte luchtkleuren zijn toegestaan als kleurtoepassing
het ontwerp voldoet aan deze voorwaarde ten aanzien van kleurgebruik
- reclame, naam en logo van de cafetaria moeten worden geïntegreerd in de gevel van de kiosk
deze zaken worden meegenomen in de nadere uitwerking van het ontwerp.
- losse naamborden of lichtbakken zijn verboden
hier wordt aan voldaan
- voor de opslag en het afval (container) moet een nette in de architectuur mee ontworpen oplossing worden gemaakt
opslag en afval is meegenomen in het ontwerp en is aan de achterkant van het gebouw op gelost
- het is mogelijk om de nieuwe cafetaria-kiosk te voorzien van een aantal (4 à 5) openbare, (volautomatische) toiletten
het ontwerp voorziet in voor publiek toegankelijke toiletten.

4.3 Conclusie

De conclusie is dat het planvoornemen voldoet aan alle voorwaarden van de wijzingsbevoegdheid, van 3.4.2 van het bestemmingsplan Bloemendaal aan Zee 2012. Hiermee kan de wijzingsbevoegdheid worden toegepast.

5. Randvoorwaarden

5.1 Milieukwaliteitseisen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving moet zijn opgenomen van de wijze waarop de in hoofdstuk 5 van de wet Milieubeheer vastgelegde milieukwaliteitseisen in het plan zijn betrokken. In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan de relevante milieukwaliteitseisen.

5.1.1 Milieueffectrapportage

In het besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is bepaald wanneer er een m.e.r. beoordeling nodig is. Omdat het hier gaat om een kleinschalige bedrijfsuitbreiding, is er geen sprake van overschrijding van de drempelwaarden uit het besluit m.e.r. Daarnaast heeft het plan nadelige gevolgen voor gevoelige gebieden die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Hiervan is geen sprake voor het plangebied. Daarnaast is er geen sprake van externe werking op het Natuurnetwerk Nederland, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied.

Verder heeft het plangebied geen nadelige gevolgen voor een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of tot een Belvédèregebied. Het plangebied heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor een gevoelig gebied.

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door het plan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen. Het plan is naar aard en omvang ook dusdanig kleinschalig en heeft een zodanig beperkte milieuhygiënische impact, dat ook om die reden redelijkerwijs kan worden uitgesloten dat er sprake zal zijn van (on-evenredig) negatieve effecten.

5.1.2 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functie-wijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging.

Beoordeling

Het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Om te kunnen bepalen of de bodem in het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik dient bij voorgenomen bouwactiviteiten een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Hierdoor dient bij ontwikkelingen in het gebied altijd een historisch bodemonderzoek te worden verricht en vaak ook een verkennend bodemonderzoek.

Voor onderhavige planlocatie is er geen aanleiding om te vermoeden dat de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de nieuwbouw en uitbreiding van de snackbar.

Indien tot realisering van het plan wordt overgegaan dient voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen, een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. De rapportage van dit bodemonderzoek dient bij de aanvraag gevoegd te worden.

5.1.3 Geluidsbelasting

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering

van wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er geluidszones rond wegen, spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een geluidszone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

Beoordeling

De cafeteria-kiosk is geen geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. De wet geluidhinder is hier dan ook niet van toepassing en vormt geen belemmering voor de geplande uitbreiding van de cafeteria-kiosk.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige uitbreiding van een horecabedrijf en voor publiek toegankelijke toiletten. De ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. De luchtkwaliteit wordt daarom niet in betekenende mate aangetast met de voorgestane ontwikkeling en een luchtkwaliteitonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.1.5 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen.

Beoordeling en conclusie

Horecabedrijven vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling staan regels met betrekking tot het bereiden van voedingsmiddelen. Deze regels hebben betrekking op het voorkomen van geurhinder.

5.2 Externe veiligheid

De wetgeving op het gebied van externe veiligheid is bedoeld om de risico's van gebruik, transport en opslag van gevaarlijke stoffen voor de omgeving te beheersen. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers tot een minimum beperkt blijft.

De planlocatie Zeeweg 63 ligt langs een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, namelijk de N200 – Zeeweg. Hierover vindt bestemmingsverkeer plaats. Propaan wordt gebracht naar de tank op camping De Duinrand. Het betreft hier ca. 5 transporten per jaar. Ook wordt er benzine en diesel vervoerd naar de tankstations in het dorp Zandvoort.

Plaatsgebonden risico en Groepsrisico

De N200 heeft, ter hoogte van de beoogde planlocatie geen plaatsgebonden risicocontour 10-6/jaar. De afstand tot de N200 bedraagt circa 60 meter. De planlocatie valt hiermee binnen de 200 meter toetsingszone voor ruimtelijke maatregelen en het invloedsgebied (355 m.)

Het groepsrisico is kleiner dan 10% van de oriënterende waarde.

Hulpverlening

In de toelichting bij een bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning wordt, als het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg en
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg een ramp voordoet. Hiervoor is advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Kennemerland. Gezien het gering aantal transporten én het feit dat het om de herbouw met beperkte uitbreiding van een bestaand object gaat, heeft de Veiligheidsregio geen bezwarende opmerkingen ten aanzien van dit initiatief. Het initiatief gaat de capaciteit van de hulpdiensten niet te boven. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig ter verbetering van de voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de N200-Zeeweg.

Melding en vergunning

Bij het veranderen van activiteiten moeten bedrijven dit melden bij het bevoegd gezag. Bij verandering is een melding alleen nodig als een afwijking ontstaat van eerder verstrekte gegevens. Met de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM, <https://www.aimonline.nl/>) kan een bedrijf de melding doen. Een melding Activiteitenbesluit moet een aantal [algemene gegevens](#) bevatten.

Voor een horecabedrijf geldt dat er vaak ook specifieke informatie bij de melding moet zitten. externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt. Evenmin bevindt het perceel zich binnen de veiligheidsafstand van een hoge druk transportleiding die onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) valt. Over het spoor Haarlem – Leiden vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Indien voldaan wordt aan bovenstaande voorwaarden, zijn er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de uitvoering van het project.

5.3 Waterhuishouding

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving moet zijn opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt daarom nader ingegaan op de waterhuishouding en de gevolgen van het plan daarop.

In de keur van het hoogheemraadschap van Rijnland is bepaald dat bij een toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m² compensatie in de vorm van extra oppervlaktewater dient plaats te vinden.

Beoordeling en conclusie

Het wijzigingsplan maakt geen ontwikkeling mogelijk die van invloed is op de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Het plan is dusdanig klein van aard dat er geen sprake is van verplichte watercompensatie. De hoeveelheid bebouwd oppervlak wijzigt immers niet. Er hoeft daarom geen watercompensatie plaats te vinden. Op het gebied van water is het wijzigingsplan uitvoerbaar.

5.4 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

5.4.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Provinciaal beleid provincie Noord-Holland

De provinciale groenstructuur, bestaande uit alle projecten uit het Programma Groen (PG), is ruimtelijk vastgelegd in de Agenda Groen. Binnen het Programma Groen is een programma van verbindend groen (de voormalige EHS) opgenomen, een robuust netwerk van natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en tussenliggende verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer en recreatieve verbindingen behoren tot het Programma Groen. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Door ecologisch adviesbureau Van der Goes en Groot is ecologisch onderzoek verricht. Het plangebied ligt nabij het Natura 2000-gebied, de Kennemerland-Zuid. Gezien het biotoop (verharding) van het plangebied en de aard en de reikwijdte van de geplande werkzaamheden, worden op voorhand geen negatieve gevolgen verwacht van de plannen. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Aangezien het natuurnetwerk geen bepalingen kent ten aanzien van 'externe werking', hoeven de plannen verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen dit netwerk.

Het gebied is niet begrensd als een bijzonder te beschermen weidevogelleefgebied of belangrijk weidevogelgebied. Ook de bescherming van gebieden als weidevogelleefgebied is een planologische bescherming die alleen geldt voor ingrepen binnen de gebieden. 'Externe werking' op deze gebieden hoeft niet getoetst te worden.

Er worden geen buiten de (volgens de Wnb bepaalde) bebouwde kom gelegen beplantingen gekapt, groter dan 1000 m². Daarnaast voorziet het plan niet in het kappen van meer dan 20 bomen in een rijbeplanting. Op grond hiervan wordt het plangebied niet beschermd als bijzondere houtopstand.

5.4.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten

en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige 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. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Vanaf 1 januari 2017 moet, onder de Wet natuurbescherming, bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten vanuit nationaal en Europees oogpunt. Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn). Op de 'Aangepaste lijst jaar rond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaar rond beschermend. Ten slotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Vooralsnog is het uitgangspunt dat deze indeling gehandhaafd blijft, totdat de provincies deze hebben aangepast en vastgesteld.

Bij een wijziging van het bestemmingsplan wordt getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige dier- en plantensoorten die op grond van de Wet natuurbescherming een beschermde status genieten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Ecologisch adviesbureau Van der Goes en Groot heeft geconcludeerd dat de Rugstreeppad op veel locaties in de duinen rondom het plangebied voorkomen (NDFF 2007-2017). De Rugstreeppad is een beschermde soort die wordt genoemd als soort beschermd onder de Habitatrichtlijn. Teneinde de vestiging van overwinterende Rugstreeppadden in het plangebied te voorkomen, dienen opgeslagen zandhopen te worden verwijderd voorafgaand aan het overwinteringsseizoen van de Rugstreeppad of te worden afgeschermd met folie of een zogenaamd 'amfibieënscherm'.

Beoordeling en conclusie

Om overwinterende Rugstreeppadden te voorkomen dienen opgeslagen zandhopen te worden verwijderd voorafgaand aan het overwinteringsseizoen of te worden afgeschermd met folie of een zogenaamd 'amfibieënscherm'.

Het plan betreft een kleinschalige uitbreiding van een bestaand bedrijfspand. Er treden gezien het plan en de locatie van het plangebied, geen negatieve effecten op volgens de Wet natuurbescherming beschermde soorten op. Tevens zijn er geen negatieve effecten op het beschermde duingebied te verwachten.

5.5 Archeologie

In de Monumentenwet 1988 is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening moet houden met de in de grond aanwezige monumenten. Tevens moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van gebouwde monumenten.

Het perceel ligt in een gebied dat een hoge verwachtingswaarde kent m.b.t. de aanwezigheid van archeologische waarden. In het gemeentelijk archeologiebeleid is bepaald dat er een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd wanneer er een grondoppervlak van meer dan 250 m² wordt

geroerd. Op het perceel aan de Zeeweg 96 in Bloemendaal aan Zee wordt voor het plan geen grondoppervlak van meer dan 250 m² geroerd. Voor de realisatie van dit plan is geen archeologisch onderzoek nodig. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.6 Cultuurhistorie

Bloemendaal aan Zee is gelegen in het jonge duinlandschap. Het ontstaan van dit reliëfrijke zandlandschap is te danken aan de werking van zand, zee en wind. De jonge duinen zijn ontstaan in de 7^e eeuw. Het vroegere landgebruik was met name gericht op landbouwkundig gebruik. De aardappelakkertjes in de duinranden zijn hier een voorbeeld van. Ook het strategische militair gebruik in de vorm van de Atlantikwall zorgde voor een kenmerkende structuurlijn in het jonge duinlandschap. Het huidige gebruik is met name gericht op recreatieve doeleinden waar de combinatie van matige openheid (de duinen) en zeer open gebieden (strandvlakten) wordt ervaren. Historische villaparken, verscholen in de binnenduinrand, en herstellingsoorden, rustig gelegen in de jonge duinen vormen eveneens het huidige gebruik. De samenhang van de jonge duinen wordt gevormd door enerzijds de relatief smallezeerepen en de bredere strook duinen in Noord-Kennemerland, Zuid-Kennemerland, IJmond en Texel.

Zoals in hoofdstuk 3 is vermeld, is het plangebied gelegen in een aardkundig monument (Kenne-merduinen).

Het duingebied is gevoelig voor verdroging, verzuring en eutrofiering. Voor de duinvormen zijn vergraven, ontgronden en egaliseren bedreigend. Aanplant van helm in de zeereep is beperkend voor de ontwikkeling van nieuw reliëf als gevolg van verstuiving. De aardkundige waarde van dit monument is sterk aangetast door vergraven, ophoging, afgraving en/of bebouwing van grote delen van de binnenduinrand.

Het oorspronkelijke reliëf moet zo veel mogelijk behouden blijven. Vergravingen, egalisatie en ontgronden zijn daarom verboden. Ook inlaat van gebiedsvreemd water is niet toegestaan.

Het betreft een kleinschalige bedrijfsuitbreiding van de cafetaria-kiosk aan de Zeeweg 96 in Bloemendaal aan Zee. De uitbreiding wordt op voorwaarde van het Hoogheemraadschap Rijnland op wielen gezet zodat deze verrijdbaar en hiermee snel demontabel is. Verder blijft het oorspronkelijke reliëf behouden en het duingebied zal zo min mogelijk worden vergraven.

6. Planopzet

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

6.1 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1: inleidende regels

In dit hoofdstuk worden de begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Het is gebruikelijk om alleen die begrippen te definiëren waarover bij de toetsing van de regels onduidelijkheid kan ontstaan. Bij de toetsing van aanvragen dient van de in dit artikel vastgelegde definities te worden uitgegaan. Tevens is vastgelegd hoe de in de regels gehanteerde maten die bij het bouwen in acht genomen moeten worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de op de verbeelding weergegeven bestemmingen opgenomen. Elk artikel start met een bestemmingsomschrijving, waarin is bepaald voor welke doeleinden de betreffende gronden mogen worden gebruikt. Daarna volgen de bouwregels, waarin is bepaald welke bebouwing er gerealiseerd mag worden en welke afmetingen die bebouwing mag hebben. Vervolgens wordt optioneel vastgelegd welke nadere eisen het bevoegd gezag kan stellen aan de bebouwing, welke specifieke gebruiksregels er gelden en welke mogelijkheden het bevoegd gezag heeft om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Ook kan een sloop- of aanlegvergunningstelsel deel uitmaken van de regels en kunnen er regels zijn vastgelegd met betrekking tot het wijzigen van de bestemming.

Dit wijzigingsplan kent de enkelbestemmingen 'Horeca' en 'Verkeer' en de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering'. Hieronder wordt deze bestemmingen toegelicht.

Horeca

De cafetaria krijgt een horecabestemming. Binnen de bestemming zijn horeca-activiteiten in categorie 1 toegestaan. Binnen het bouwvlak mag het hoofdgebouw worden gebouwd, daarbuiten mag een terras worden gerealiseerd.

Het bouwvlak en terras zijn afgestemd op de voorwaarden van het wijzigingsgebied. Op de verbeelding is de maximaal toegestane bouwhoogte van het hoofdgebouw vastgelegd.

Waterstaat – Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is opgenomen ter bescherming van de primaire waterkering. Binnen deze strook mag geen bebouwing worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen tot een hoogte van 3 meter worden gebouwd. Er is een overzicht van werken en werkzaamheden opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning dient te worden verkregen wanneer deze binnen deze dubbelbestemming plaatsvinden.

Hoofdstuk 3: algemene regels

In deze paragraaf zijn, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, een aantal aanvullende regels vastgelegd, die voor alle bestemming van toepassing zijn.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders. Ook is hier een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen en worden een aantal voorbeelden genoemd die in ieder geval als strijdig worden beschouwd.

Overige regels

In de overige regels is een afstemmingsartikel met de flora en faunawet opgenomen. Dit artikel is opgenomen om te waarborgen dat de initiatiefnemer over een ontheffing ex artikel 75 flora en faunawet beschikt op het moment dat hij start met de uitvoering van zijn plan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of dit strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregel is de officiële naam van het plan vastgelegd.

7. Uitvoering

7.1 Financiële haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Bro in de plan-toelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, plankosten en planschadeclaims, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met de initiatiefnemer. Als er met een initiatiefnemer geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het plan betreft een particulier initiatief. De betreffende grond is in privé eigendom. De verantwoordelijkheid voor de economische uitvoerbaarheid van het plan ligt bij de betreffende initiatiefnemer.

De gemeente heeft voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerp wijzigingsplan met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. De planschadeverhaalsovereenkomst zorgt ervoor dat eventuele planschadeclaims worden neergelegd bij de initiatiefnemer. Hierdoor wordt voorkomen dat deze kosten worden afgewenteld op de gemeente.

Voor het overige zijn er geen gemeentelijke kosten gemoeid met het plan.

Er hoeft daarom geen anterieure kostenverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer te worden afgesloten.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Inzicht in de maatschappelijke haalbaarheid is gekregen door het ontwerp wijzigingsplan voor een periode van 6 weken ter visie te leggen. Gedurende deze termijn konden belanghebbenden en overlegpartners een zienswijze indienen. Direct omwonenden en de belanghebbende overlegpartners (Provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap van Rijnland, Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied en de milieudienst IJmond) zijn schriftelijk geïnformeerd over de ter visie legging. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan is vastgesteld.

Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of kunnen aantonen dat ze redelijkerwijs tegen het betreffende onderdeel geen zienswijze konden indienen, kunnen tegen het wijzigingsplan beroep aantekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het wijzigingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. Binnen de beroepstermijn kunnen degenen die beroep hebben ingesteld een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

7.3 Handhaving

Een wijzigingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van het wijzigingsplan ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Bij overtredingen van het wijzigingsplan moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het wijzigingsplan.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. In het kader van preventieve handhaving worden duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en wordt aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro, de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).