

- Gemeente Bloemendaal
- Bestemmingsplan “*Bloemendaal 2012*”
- Vastgesteld

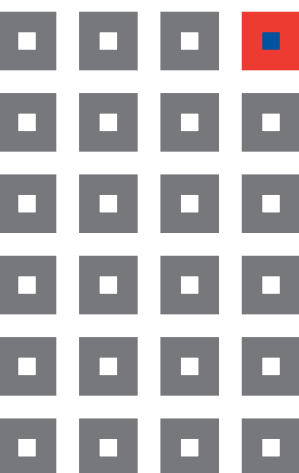


Datum 11-07-2012

# Gemeente Bloemendaal

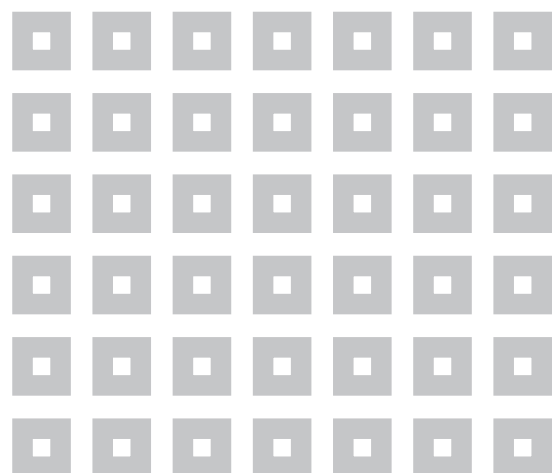
## Bestemmingsplan “*Bloemendaal 2012*”

Vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



werknummer: 139.000.00

datum: 6-02-2012

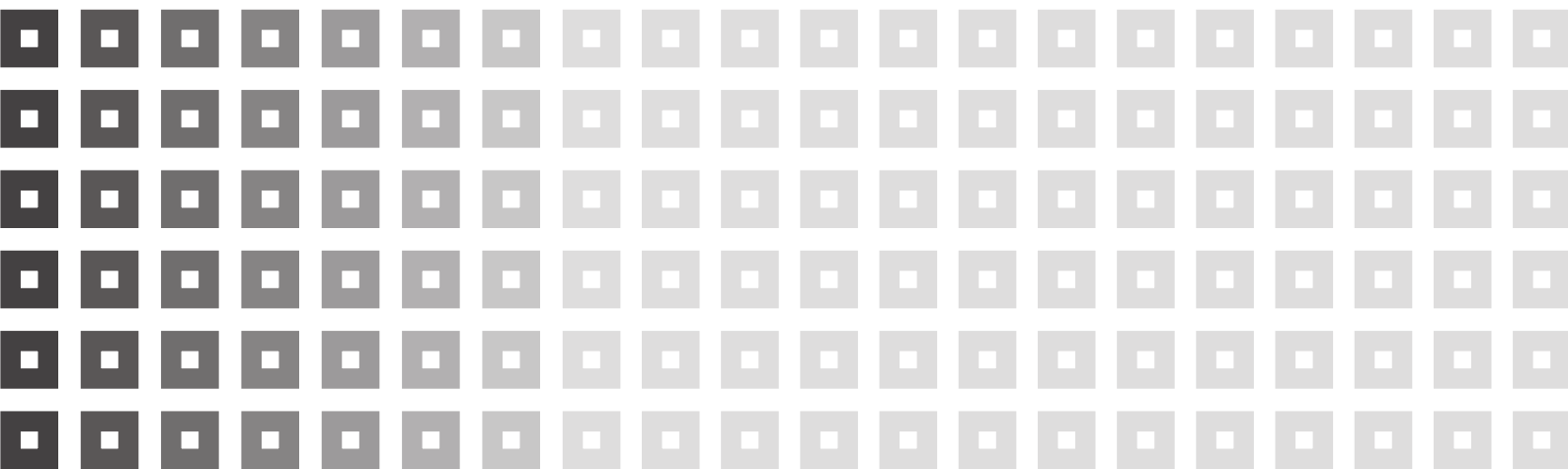
bestand: J:\139\000\00\3 Projectresultaat\c.ontwerp\RO-BP-13900000-TL-VA02

### Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	26-11-2010
Voorontwerp	31-05-2011
<i>Inspraak en overleg</i>	17-06-2011 t/m 11-08-2011
Ontwerp	06-02-2012
<i>Ter inzage legging</i>	10-02-2012 t/m 22-03-2012
Vaststelling	11-07-2012

### **KuiperCompagnons BV**

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
Rotterdam



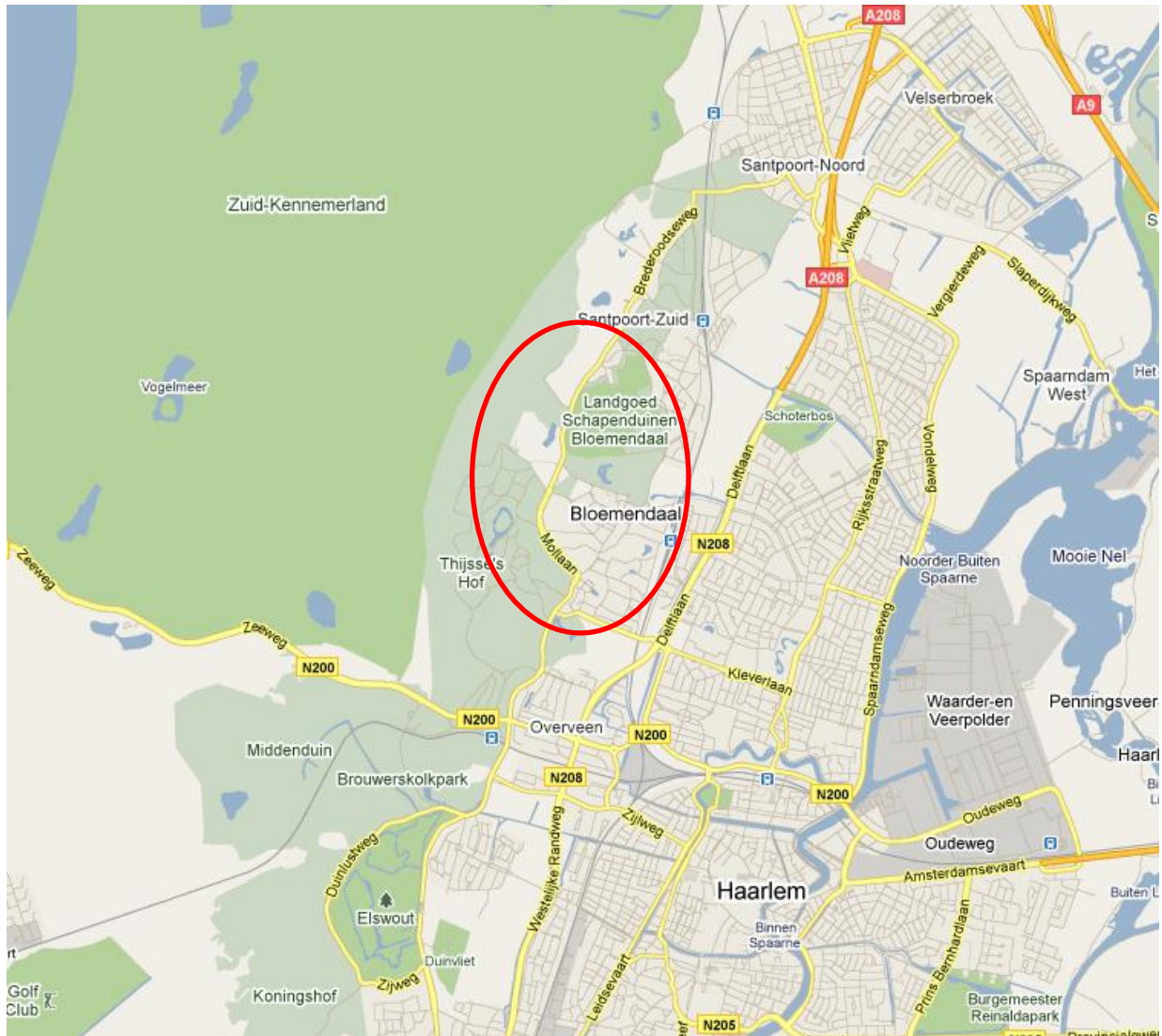
## **INHOUDSOPGAVE**

HOOFDSTUK 1 INLEIDING .....	1
1.1.    Aanleiding planherziening .....	1
1.2.    Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied .....	1
1.3.    Totstandkoming van het plan .....	4
1.4.    Opzet van het bestemmingsplan .....	5
HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING .....	7
2.1.    Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur .....	7
2.2.    Functionele structuur .....	11
2.3.    Deelgebieden .....	11
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER .....	13
3.1.    Rijksbeleid .....	13
3.2.    Provinciaal beleid .....	14
3.3.    Gemeentelijk beleid .....	17
HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN .....	29
4.1.    Milieu .....	29
4.1.1.    Bodem .....	29
4.1.2.    Geluid .....	31
4.1.3.    Luchtkwaliteit .....	33
4.1.4.    Bedrijvigheid .....	34
4.2.    Externe veiligheid .....	34
4.3.    Waterhuishouding .....	37
4.4.    Archeologie .....	42
4.5.    Cultuurhistorie .....	46
4.6.    Flora en fauna .....	53
4.7.    Landschapswaarden .....	54
4.8.    Verkeer en infrastructuur .....	57
4.9.    Stedenbouw en duurzaam bouwen .....	58
HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING .....	61
5.1.    Uitgangspunten .....	61
5.2.    Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden .....	63

5.3	Premature ontwikkelingen .....	64
5.4.	Juridische planopzet .....	66
5.4.	Bestemmingsmethodiek.....	71
HOOFDSTUK 6 NIEUWE ONTWIKKELINGEN.....		73
6.1.	Inleiding .....	73
6.2.	Kinderdagverblijf Bispinckpark.....	73
6.3.	Hotel ABN AMRO .....	75
6.4.	Thijssse's hof.....	77
6.5.	Potgieterweg 9.....	78
6.6.	Westvleugel Wildhoef.....	80
6.7.	Verbindingsweg 1/1A.....	82
6.8	Villa Wildhoef.....	83
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID .....		87
7.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	87
7.2.	Handhaving .....	87
7.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	88
7.3.1.	Inspraakprocedure.....	88
7.3.2.	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro .....	88
7.3.3.	Zienswijze procedure.....	89

## **Bijlagen**

Bijlage 1	Nota inspraak en overleg
Bijlage 2	Ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan
Bijlage 3	Eindverslag zienswijze procedure artikel 3.8 Wro
Bijlage 4	Staat van wijzigingen
Bijlage 5	Waterparagraaf Villa Wildhoef
Bijlage 6	Advies Rijksdienst Cultureel Erfgoed Villa Wildhoef



Afbeelding: globale ligging van het plangebied in de omgeving

## **HOOFDSTUK 1 INLEIDING**

### **1.1. Aanleiding planherziening**

De aanleiding voor herziening van de vigerende bestemmingsplannen in de kern Bloemendaal hangt onder meer samen met de wettelijke verplichting van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) om alle bestemmingsplannen die op 1 juli 2008 ouder waren dan tien jaar, binnen vijf jaar te herzien. De herzieningen dienen dus op 1 juli 2013 te zijn afgerond. De Wro heeft tevens tot gevolg dat alleen nog maar digitale plannen mogen worden gemaakt gebaseerd op de RO-standaarden 2008 en IMRO 2008. De plannen worden daardoor interactief raadpleegbaar en gestandaardiseerd. De tweede aanleiding is het streven naar een effectieve ruimtelijke ordening waarbij minder vaak afwijkingen of herzieningen van het plan noodzakelijk zijn. Tevens is er in de Nota Erfregeling van de gemeente Bloemendaal nieuw ruimtelijke ordeningsbeleid geformuleerd welke ook in dit bestemmingsplan is opgenomen. Daarnaast worden ook een aantal plaatsgebonden ontwikkelingen mogelijk gemaakt en zijn er wijzigingen en correcties ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen aangebracht. De plaatsgebonden ontwikkelingen zijn beschreven in paragraaf 5.2.

### **1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied**

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Bloemendaal en bestaat uit de bebouwde kom van de kern Bloemendaal en de hierbinnen liggende landgoederen en recreatiegebieden. Het plangebied is onderdeel van de stedelijke bebouwing die evenwijdig aan de kustlijn op de historische zandruggen is ontstaan. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het natuurgebied Zuid-Kennemerland en aan de oostzijde aan het stedelijk gebied van Haarlem.

Het plangebied wordt als volgt globaal begrensd:

- In het noorden door de gemeentegrens met Velsen. Deze loopt in een kronkelende lijn door de woonbebouwing van de wijk Duinwijck tot aan de Velserenderlaan.
- Aan de oostgrens door de gemeentegrens met Haarlem welke langs de spoorlijn Haarlem - Beverwijk loopt. De spoorlijn zelf is gelegen binnen het plangebied.
- Aan de zuidzijde door de Kleverlaan, de Busken Huetlaan, de Parkweg en de Midden Duin en Daalseweg.
- Aan de westzijde globaal door het natuurgebied Zuid-Kennemerland. Deze wordt begrensd door bestemmingsplan "Landelijk gebied" van de gemeente Bloemendaal.

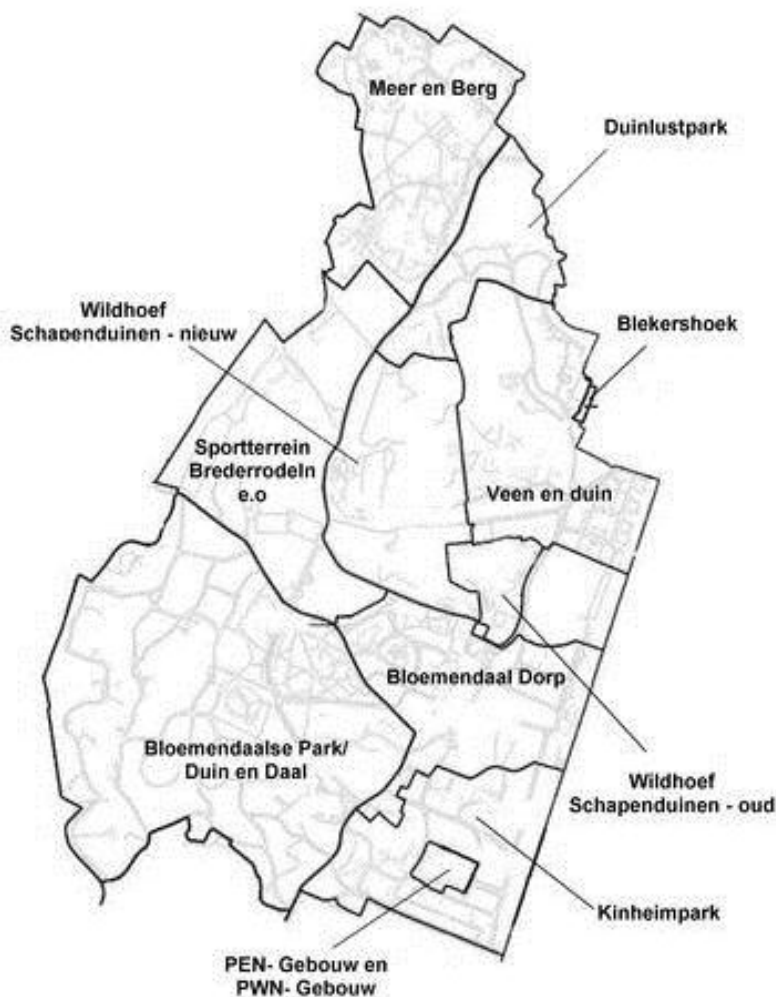


Afbeelding: begrenzing plangebied



Het nieuwe bestemmingsplan vervangt (deels) de volgende vigerende bestemmingsplannen:

<b>naam vigerend plan</b>	<b>vaststelling door raad</b>	<b>goedkeuring door GS</b>
Bloemendaal dorp	18-01-1990	11-09-1990
Bloemendaal dorp 2 <sup>e</sup> herziening	27-08-1992	01-11-1992
Bloemendaal dorp 3 <sup>e</sup> herziening	26-03-2009	Niet van toepassing
Bloemendaal dorp 4 <sup>e</sup> herziening	18-02-2010	Niet van toepassing
Bloemendaalse Park/Duin en Daal	18-05-2006	16-01-2007
Duinlustpark	07-12-2006	03-07-2007
Kinheimpark	21-01-1993	Koninklijk besluit 22-06-1995
Kinheimpark Wijzigingsplan I	16-09-2003	10-11-2003
Kinheimpark Wijzigingsplan II 2003	18-11-1997	10-12-1997
PENgebouw - PWNgebouw	21-10-1999	02-05-2000
Sportterreinen Brederodelaan e.o.	28-09-1989	Niet bekend
Sportterreinen Brederodelaan e.o. 4 <sup>e</sup> herziening	24-03-2011	Niet van toepassing
Veen en Duin	19-12-1991	31-03-1992
Wildhoef Schapenduinen oud	22-10-1964	05-04-1966
Wildhoef Schapenduinen nieuw	20-06-1974	Koninklijk besluit 28-09-1978
Wijzigingsplan Wietze Noormanlaan / Brederodelaan	B&W 09-10-2008	Niet van toepassing
Wijzigingsplan Rijperweg 10	B&W 30-10-2008	Niet van toepassing
Blekershoek	18-02-1999	Niet bekend
Landelijk gebied	26-09-2002	29-04-2003
Meer en Berg	25-03-2004	02-11-2004 (deels)/ 22-08-2006 (deels)
Uitwerkingsplan Duin en Beek	18-09-2008	13-10-2008
Uitwerkingsplan Duinzicht - Nieuw Valckenburgh	16-10-2008	08-12-2008
Wijzigingsplan Meer en Berg IV	20-01-2009	11-02-2009
Wijzigingsplan Meer en Berg V	20-01-2009	12-02-2009
Meer en Berg, gedeeltelijke herziening	22-11-2010	Niet van toepassing



Afbeelding: overzicht van de vigerende plannen

### 1.3. Totstandkoming van het plan

Dit bestemmingsplan betreft een grotendeels conserverend plan, maar er wordt ook een aantal kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De ontwikkelingen betreffen voornamelijk wijzigingen van de bouw- en functiemogelijkheden op perceelsniveau. Het plan heeft betrekking op de bebouwde kom van de kern Bloemendaal.

Na een startgesprek is een nota van uitgangspunten opgesteld waarin de basisprincipes voor het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Vervolgens is een veldinventarisatie uitgevoerd om de bouwhoogtes te bepalen. Tevens zijn afwijkingen van de vigerende regelingen met de werkelijke situatie in kaart gebracht. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen, de Grootchalige BasisKaart Nederland (GBKN), luchtfoto's en de veldinventarisatie is dit voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het voorontwerpbestemmingsplan is getoetst aan het vigerend beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.

Het voorontwerpbestemmingsplan zal naar overleginstanties worden verstuurd voor advies. Hieronder vallen instanties zoals het Hoogheemraadschap en de Provincie Noord-Holland wiens belangen mogelijk in het geding zijn binnen het plangebied. Tegelijkertijd zal het plan

ter inzage worden gelegd. Een ieder kan hierop een inspraakreactie indienen. De overlegreacties en de ingediende inspraakreacties zullen worden samengevat en beantwoord in een 'Nota van inspraak en overleg' en indien gewenst verwerkt worden in het plan.

De volgende fase is het verwerken van het voorontwerp tot een ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal vervolgens ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Deze zal na vaststelling door de gemeenteraad in procedure worden gebracht, waarop vervolgens beroep mogelijk is volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

#### **1.4. Opzet van het bestemmingsplan**

##### *Bij het plan behorende stukken*

Het bestemmingsplan "Bloemendaal" bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald<sup>1</sup> door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

##### *Leeswijzer*

Deze toelichting begint met een aantal algemene planaspecten gevolgd door een gebiedsomschrijving van de bestaande situatie (hoofdstuk 2) en het vigerende beleidskader waar rekening mee moet worden gehouden in het bestemmingsplan (hoofdstuk 3). Vervolgens vormt hoofdstuk 4 de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die worden gemaakt ten aanzien van milieu, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie. Hierna worden in hoofdstuk 5 (Planbeschrijving) de ontwikkelingen beschreven en een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingsmethodiek. In hoofdstuk 6 tenslotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het traject van inspraak en overleg.

---

<sup>1</sup> Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.



## HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING

### 2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

#### *Ontstaansgeschiedenis*

De gemeente Bloemendaal is ontstaan uit de ambachtsheerlijkheden Tetterode, Aelbertsberg en Vogelenzang. Aelbertsberg is nu bekend als Bloemendaal. Het huis Aelbertsberg, gelegen nabij het meertje van Caprera, werd waarschijnlijk gesticht door de Hollandse graaf Floris II in de 12e eeuw. Het was een huis waar de graaf van tijd tot tijd verbleef. De naam van het huis is ontleend aan de christenprediker Adelbert, die in Kennemerland het evangelie predikte. Later, in de 16e eeuw, noemde men het huis 't Huys te Blommendael (Bloemendaal), afgeleid van de familie Van Bloemendaal, die te Aelbertsberg woonde. De naam Bloemendaal wordt in die tijd voor het eerst gebruikt.

De historische ontwikkeling van Bloemendaal vond plaats op de strandwallen die van noord naar zuid door de gemeente lopen. De grote villa's werden in de 20e eeuw gebouwd. Bloemendaal ontwikkelde zich vanaf circa 1880 tot een forensenplaats, onder andere door de verbetering van de verkeersmiddelen zoals trein en tram. Er werden nieuwe villawijken gebouwd waaronder Bloemendaalse Park, Duinlustpark en Duin en Daal. Door de toenemende stedelijke druk dreigde Bloemendaal zijn typisch landelijke karakter te verliezen. Getracht werd zoveel mogelijk natuurschoon te sparen, maar de villabouw bedreigde het natuurschoon. Om dit te voorkomen werden nog ruimere buitenplaatsen verkaveld en bebouwd zoals Hartenlust en Wildhoef. Op deze buitenplaatsen was ruim verspreide bebouwing aanwezig, winkels en werkplaatsen werden hier geweerd. Pas in 1917 werden kleinere woningen gebouwd voor arbeiders en minder welgestelden zoals Bloemendaal-Noord (noordhoek Schapenduinen) en Sterrebosch, Kinheimpark (Bloemendaal).

#### *Ruimtelijke structuur*

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat voor een groot deel uit woongebieden. Deze woongebieden bestaan deels uit ruim opgezette villakavels in een hoogwaardige, ruime, groene en rustige omgeving en deels uit meer compacte dorpse bebouwing.



Afbeelding: luchtfoto overzicht Bloemendaal

De meeste villawijken bevinden zich aan de westzijde van het dorp. In deze gebieden zijn zeer ruim opgezette villa's aanwezig in een natuurlijke omgeving. Hierbinnen zijn een aantal groenstructuren terug te vinden, zoals het Halve Maantje. De villa's zijn vaak gebouwd in bijzondere architectuur. Een aantal van de villa's heeft een monumentenstatus. De meest bekende villawijk is Duin en Daal (zie afbeelding). Deze villawijk is aanwezig als beschermd dorpsgezicht.

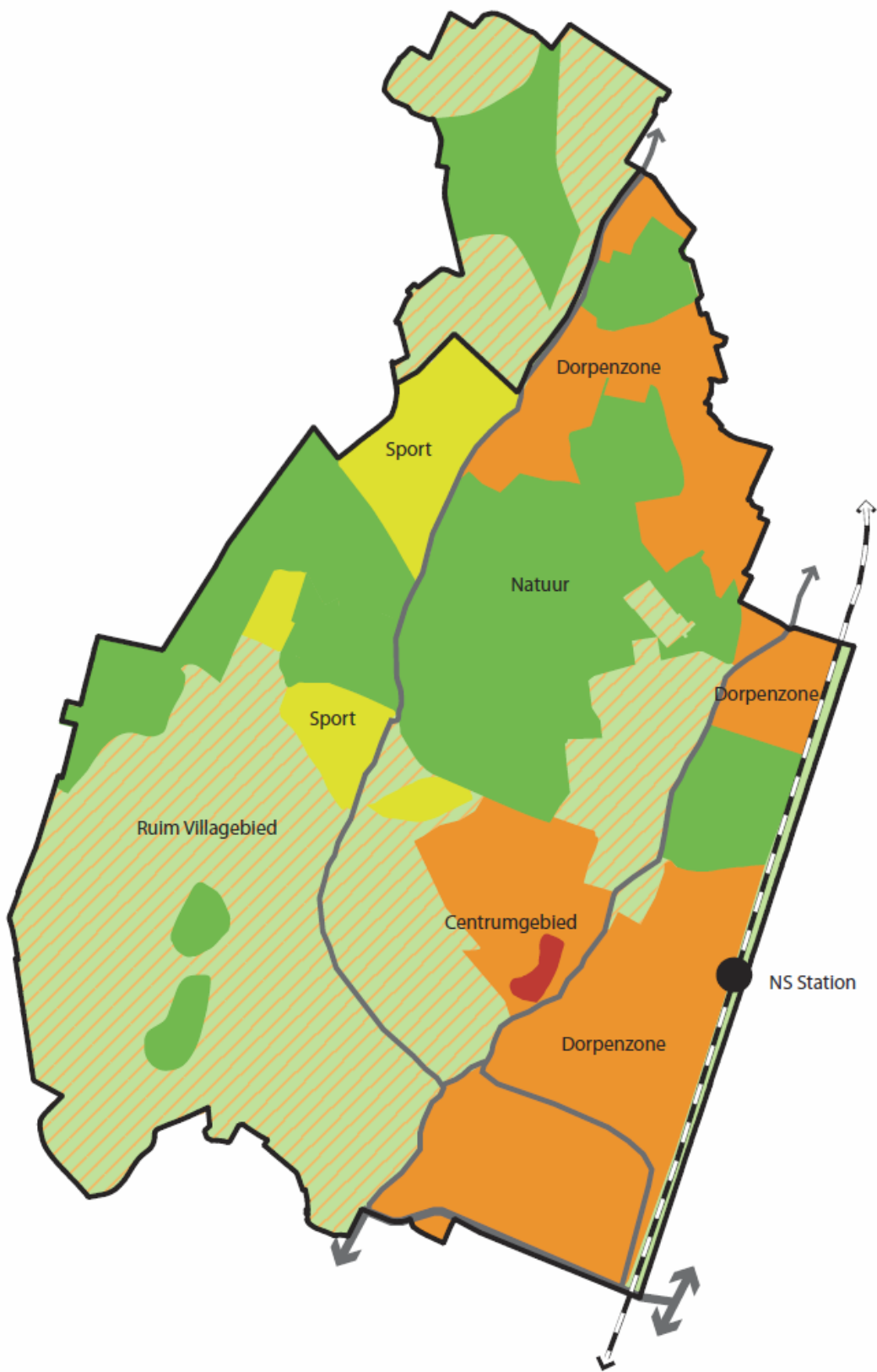


Afbeelding: villawijk Duin en Daal

De meer dorpse en compactere bebouwing concentreert zich globaal gezien ten oosten van de Bloemendaalseweg en de Zomerzorgelaan en in de woonwijken Duinlustpark en Veen en Duin. Deze bebouwing sluit aan op de buiten het plangebied gelegen bebouwing in de gemeenten Velsen en Haarlem. De lintbebouwing van de Bloemendaalseweg vormt het centrum van Bloemendaal en heeft veel afwisselende functies als wonen, detailhandel, horeca en verschillende maatschappelijke functies.

De noord-zuid oriëntatie van de strandwallen waarop Bloemendaal is gebouwd, is terug te zien in de ligging van bijvoorbeeld de Brederodelaan en de Bloemendaalseweg. De Kleverlaan die hier dwars op ligt sluit via de N208 op het regionale wegennet aan. Aan de oostzijde van het plangebied is een spoorlijn gelegen met het NS-treinstation Bloemendaal.

Ten noorden van de villawijk Duin en Daal zijn landgoederen aanwezig, afgewisseld met grootschalige recreatiegebieden en sportvoorzieningen. De Schapenduinen is een grootschalig bebost recreatiegebied. Ten westen van de Schapenduinen zijn de sportvoorzieningen geconcentreerd.



Afbeelding: ruimtelijke structuur Bloemendaal



## 2.2. Functionele structuur

Het plangebied heeft grotendeels een woonfunctie. Natuur is nauw verweven met het wonen en loopt vaak door in de grote percelen van de villa's. De villagebieden worden afgewisseld met grote parken, natuur en sportfuncties. Een deel van het ruim opgezette villagegebied heeft een maatschappelijke functie gekregen. Er zijn ook enkele meer stedelijke gebieden, waarin aaneengesloten bebouwing voorkomt in de vorm van eengezinswoningen en gestapelde woonbebouwing. De natuur in de vorm van bos- en parkgebieden loopt haast vloeiend over van buiten- tot in de bebouwde kom. Sportvoorzieningen zijn geconcentreerd in het westelijk deel van het plangebied, het betreft voornamelijk hockeyvelden.

Het centrumgebied in Bloemendaal heeft veel afwisselende functies waaronder detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Het kernwinkelgebied bevindt zich aan de Bloemendaalseweg tussen de Potgieterweg en de Rustenburgerweg. Aansluitend op het kernwinkelgebied zijn zowel in noordelijke als in zuidelijke richting aanloopstraten aanwezig. De aanloopstraten kennen net als het kernwinkelgebied veel verschillende functies, maar deze worden afgewisseld door woningen. Verspreid door het plangebied zijn maatschappelijke voorzieningen aanwezig zoals scholen, een bibliotheek, medische voorziening (praktijkruimten) en kerken. Verder zijn er nog verschillende soorten functies in het plangebied aanwezig zoals een begraafplaats, autogarages, parkeergarages, volkstuinen, een pompstation en nutsvoorzieningen.

In het plangebied zijn geen grootschalige bedrijventerreinen aanwezig. Een kleinschalig cluster van bedrijven is bedrijventerrein de Bogt, gelegen tussen de Bloemendaalsestraatweg en de Schaezmanlaan in het uiterste noorden van de kern Bloemendaal. Een deel van de Bogt ligt binnen de gemeente Velsen. Verspreid door het plangebied bevinden zich enkele bedrijfskavels.

## 2.3. Deelgebieden

### Ruim Villagegebied

De villagebieden kennen een ruim opgezette structuur die is gebaseerd op veelal bochtige wegen met bebouwing op afstand van de weg. De bebouwing bestaat voornamelijk uit villawoningen maar er zijn ook enkele appartementencomplexen aanwezig. Parkeren vindt op eigen terrein plaats. De woonstraten zijn grotendeels ingericht als verblijfsgebied met maximale snelheid van 30 km/uur. De groenstructuur bestaat uit bosgebied dat doorloopt in de tuinen van woningen. De woningen zijn gebouwd in verschillende stijlen en vormen soms statige panden met landschapstuinen rondom. Vanaf de toegangswegen zijn zichtlijnen vaak gemarkeerd met bomenrijen.

### Dorpenzone

De dorpenzone bestaat grotendeels uit planmatige woningbouw die voor de oorlog tot stand is gekomen, voornamelijk in rijwoningen en twee-onder-één-kap-woningen. In de naoorlogse wijk Veen en Duin zijn ook gestapelde woningen aanwezig met portiekontsluiting. Parkeren vindt deels in het openbaar gebied plaats.

### Centrumgebied

Het centrumgebied van Bloemendaal is gelegen aan de Bloemendaalseweg welke onderdeel is van historische lintbebouwing. Globaal gezien is het kernwinkelgebied gelegen tussen de Potgieterweg en de Rustenburgerweg. In dit gebied bevindt zich op de begane grond voornamelijk detailhandel en horeca, op de etages van de meeste panden bevinden zich wonin-

gen. Aansluitend aan het centrumgebied zijn delen van de Bloemendaalseweg als aanloopstraten aan te wijzen waar tevens centrumfuncties voorkomen.

### Sport

In de westelijke rand van het plangebied zijn sportvoorzieningen gelegen. Deze zone is onder te verdelen in drie clusters. Het noordelijk deel bestaat uit drie kunststofgrasvelden en verschillende grasvelden voornamelijk bedoeld voor hockey en voetbal en één veld voor softbal. Het zuidelijk deel omvat twee kunstgrasvelden en een trainingsveld bedoeld voor hockey en een verhard handbalveld en een softbalveld. Op het zuidoostelijk deel is een cricketveld met gras gelegen. Behalve de sportvelden zelf zijn in dit gebied ook vlaggenmasten, hoge verlichting en reclameborden aanwezig. De kleedgelegenheden en verenigingsgebouwen bevinden zich aan de buitenrand van de sportgebieden.

### Natuur

Natuur is in bijna het gehele plangebied aanwezig, zoals in de ruime tuinen van de villa's, de parken en rondom het ruim opgezette villagegebied. Er zijn ook enkele gebieden specifiek aan te duiden als natuurgebied. Hier staat de natuurfunctie centraal. Onder deze natuurgebieden vallen het open weidegebied tussen Veen en Duin en de Laan van Boreel, het gebied de Schapenduinen, het gebied rondom het meertje van Caprera en het aansluitende bosgebied richting de Zuid Kennemerduinen en het Sleutelbosje.

## HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

### 3.1. Rijksbeleid

#### Nota ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden. Deze heeft met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen en vormt samen met de (ontwerp) AMvB Ruimte, zie ook hierna, het nationale ruimtelijke beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Het gehele plangebied is onderdeel van nationaal stedelijk netwerk Randstad Holland. Binnen dit netwerk moet verstedelijking worden gebundeld. Delen van het plangebied zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur, hier geldt het 'nee, tenzij' principe. Schapenduinen en Caprera zijn aangewezen als Natura2000 gebied.

#### AMvB Ruimte

Nieuwe structuurvisies, zo ook de Nota Ruimte, moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (integratie van Realisatieparagraaf Nota Ruimte en de realisatieparagrafen voor de andere PKB's). Deze zogenoemde AMvB Ruimte zal de ruimtelijke kaders uit de vigerende PKB's bevatten, die daadwerkelijk borging in regelgeving behoeven. Het ontwerpbesluit AMvB Ruimte (d.d. 29 mei 2009) heeft ter inzage gelegen.

In de realisatieparagraaf worden 34 nationale ruimtelijke belangen benoemd. Deze omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap, de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie. Het rijk zet hierbij met name in op een zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (de nationale landschappen en de ecologische hoofdstructuur) en de bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast.

De volgende nationale ruimtelijke belangen zijn binnen het plangebied relevant:

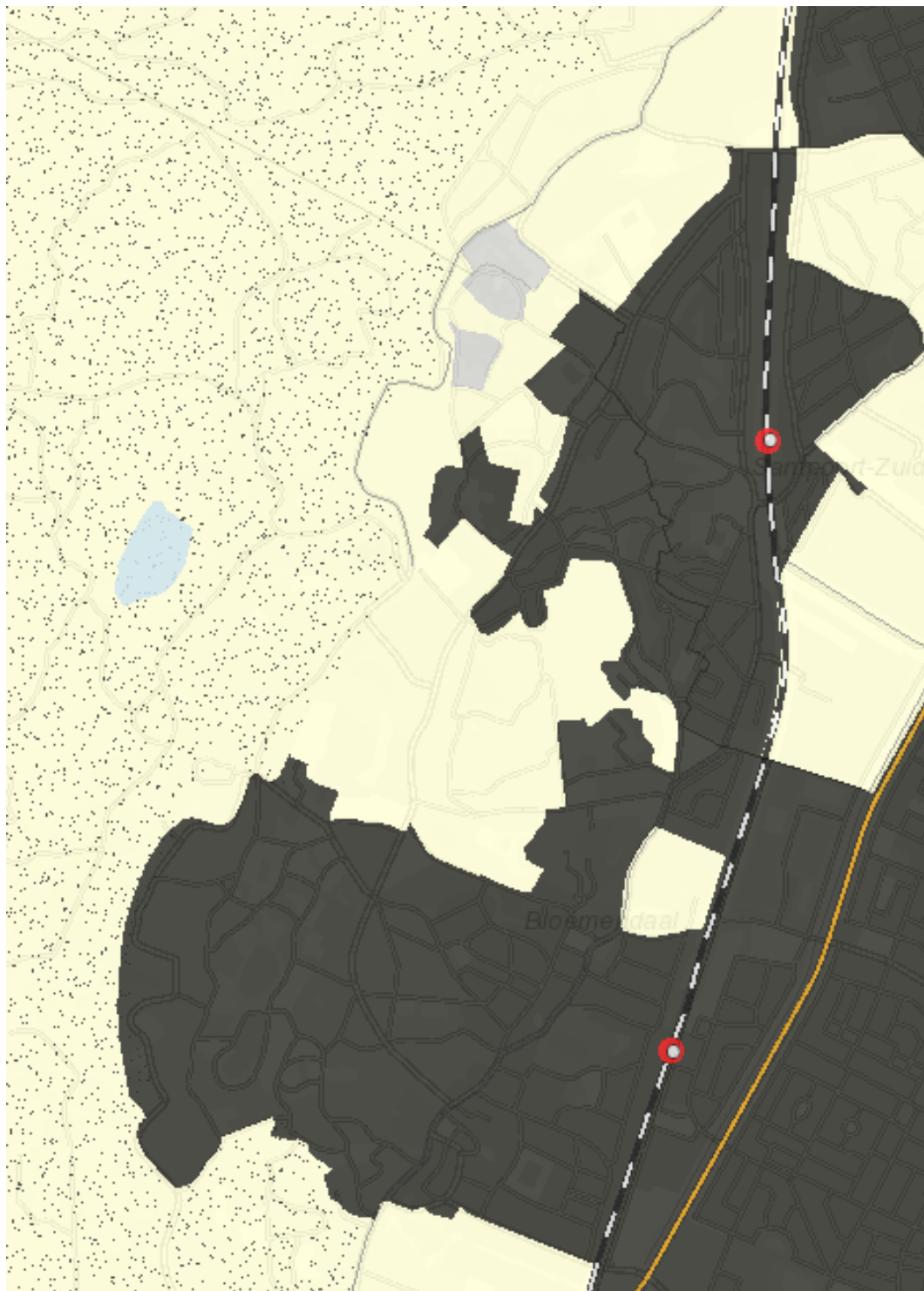
- Ontwikkelen van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden en verbetering van de bereikbaarheid;
- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;

- De realisering, bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van bijzondere waarden van EHS en robuuste ecologische verbinding;
- Ruimte voor groengebieden, volkstuinen, sportvoorzieningen en andere recreatiemogelijkheden in en om de stad bij nationale stedelijke netwerken;
- Behoud en versterking van de kernkwaliteiten met betrekking tot natuur, architectuur, cultuurhistorie, gebruikswaarde en belevingswaarde van het landschap (landschappelijke kwaliteit);
- Aanpassing toeristisch-recreatieve voorzieningen in het landschap aan veranderende behoefte en vergroting toeristisch-recreatieve mogelijkheden in het landschap;
- Versterken van de internationale concurrentiepositie van de Randstad als geheel, tot een duurzame en concurrerende Europese topregio.

### **3.2. Provinciaal beleid**

#### Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid, 01-11-2010

De structuurvisie is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en per 1 november 2010 in werking getreden. In de structuurvisie speelt de Provincie in op dilemma's door te veranderen waar nodig, maar vooral ook door bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.



Afbeelding: uitsnede totaalkaart structuurvisie

Geel, stippen = Jong duinlandschap

- Prioriteit voor veiligheid en natuur met ruimte voor recreatie/ toerisme

Geel = Strandwal

- Landschapontwikkeling ten behoeve van recreatie en toerisme

- Combinatie landbouw met andere functies
- Agrarische bouwpercelen tot 2 ha toegestaan

Zwart = Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)

- Innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, mengen wonen en werken, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus
- Geen nieuwe uitleglocaties buiten bestaand bebouwd gebied
- Hulp bij binnenstedelijke verdichting (Kennis, Taskforce Ruimtewinst)

Rood = verdichting rond OV knooppunten

- Verdichting 800-1200 m rond OV-knooppunten en benutting OV-infra,
- Hierbij aansluiten op de ruimtelijke mogelijkheden en identiteit van de specifieke locatie

#### Provinciale ruimtelijke Verordening, 01-11-2010

De Provinciale ruimtelijke Verordening is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en per 1 november 2010 in werking getreden. De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vloeit voort uit het Uitvoeringsprogramma van de Provinciale Structuurvisie. In dit uitvoeringsprogramma is aangegeven voor welke onderdelen van beleidsdoelstellingen (provinciale belangen) uit de Visie de verordening als algemene regel noodzakelijk is voor de doorwerking van het provinciale ruimtelijke beleid.

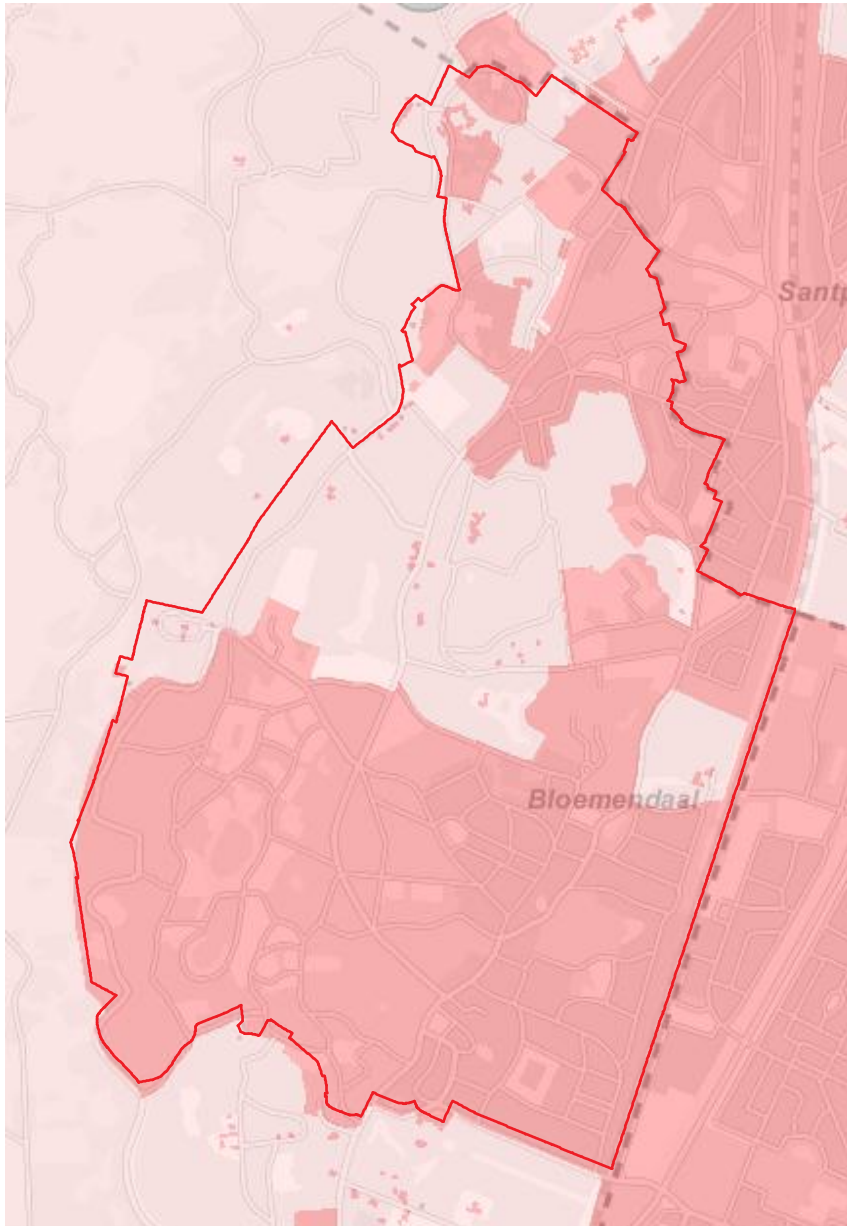
In de verordening wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten;
- rijksbufferzones;
- ecologische hoofdstructuur
- nationale landschappen
- het kustfundament;
- het regionaal watersysteem

#### *Bebouwd gebied*

De aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) door de provincie volgt uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het beleid is om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan. Buiten het BBG is (behoudens afwijking) woningbouw verboden. Ook overige stedelijke functies moeten binnen het BBG worden gerealiseerd. De provincie stimuleert de benutting van de binnenstedelijke ruimte, met name rond knooppunten van openbaar vervoer.

De mogelijkheden van niet-agrarische functies, als nevenfunctie dan wel als algehele vervanging van een agrarische functie zijn in de Provinciale ruimtelijke Verordening verruimd. Niet alleen vrijkomende (bestaande) bebouwing maar ook nieuwbouw mag worden gebruikt voor niet-agrarische functies van ondergeschikte aard. Permanente bewoning van recreatiewoningen en stacaravans is niet toegestaan.



Afbeelding: Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### Structuurvisie Bloemendaal

De structuurvisie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting binnen de gemeente aan. De hoofdlijnen worden onder andere verder uitgewerkt in bestemmingsplannen. Vanaf mei 2010 heeft de visie ter inzage gelegen. Op 27 januari 2011 is de structuurvisie door de gemeenteraad vastgesteld.

Het beleid is erop gericht om ruimtelijke ontwikkelingen op te vangen binnen de dorpenzone, zodat de landgoederenzone en kust- en duinzone groen en open kunnen blijven. Het oostelijk deel van het plangebied valt binnen de dorpenzone. Het behoud van de eigenheid en karakteristieken van de kernen staat voorop.



Afbeelding: uitsnede structuurvisie Bloemendaal

Binnen het plangebied zijn per thema de volgende relevante beleidsdoelstellingen genoemd:

*Landschap en natuur*

- behoud van cultuurhistorische en natuurlijke waarde van de landgoederen en de open strandvlakten;
- de boomlanenstructuur behouden en ontbrekende schakels invullen; een deel van deze structuur bestaat ook uit bomen in particuliere tuinen;
- binnen strandvlakten zoeken naar mogelijkheden voor extra waterberging en natuurontwikkeling;
- bevorderen contrast tussen gesloten karakter landgoederen en open karakter strandvlakten;
- verrommeling strandvlakten tegengaan;
- openbaar en particulier groen verweven, een doorlopende groene zoom met natuurlijke erfgrenzen, zicht op hoofdgebouwen;
- versterken natuurwaarden van duingebieden en landgoederen;
- natte en droge oost-westverbindingen versterken, herkenbaarheid waterlopen vergroten;
- aansluiting groen en open houden naar het stedelijke gebied Haarlem;
- bij ontwikkelingen goede landschappelijke inpassing absolute voorwaarde;



- bomenlanen aanvullen, kiezen voor karakteristieke boomsoorten passend bij de kern;
- ecologie langs de oevers waterlopen en vaarten;

#### *Recreatie*

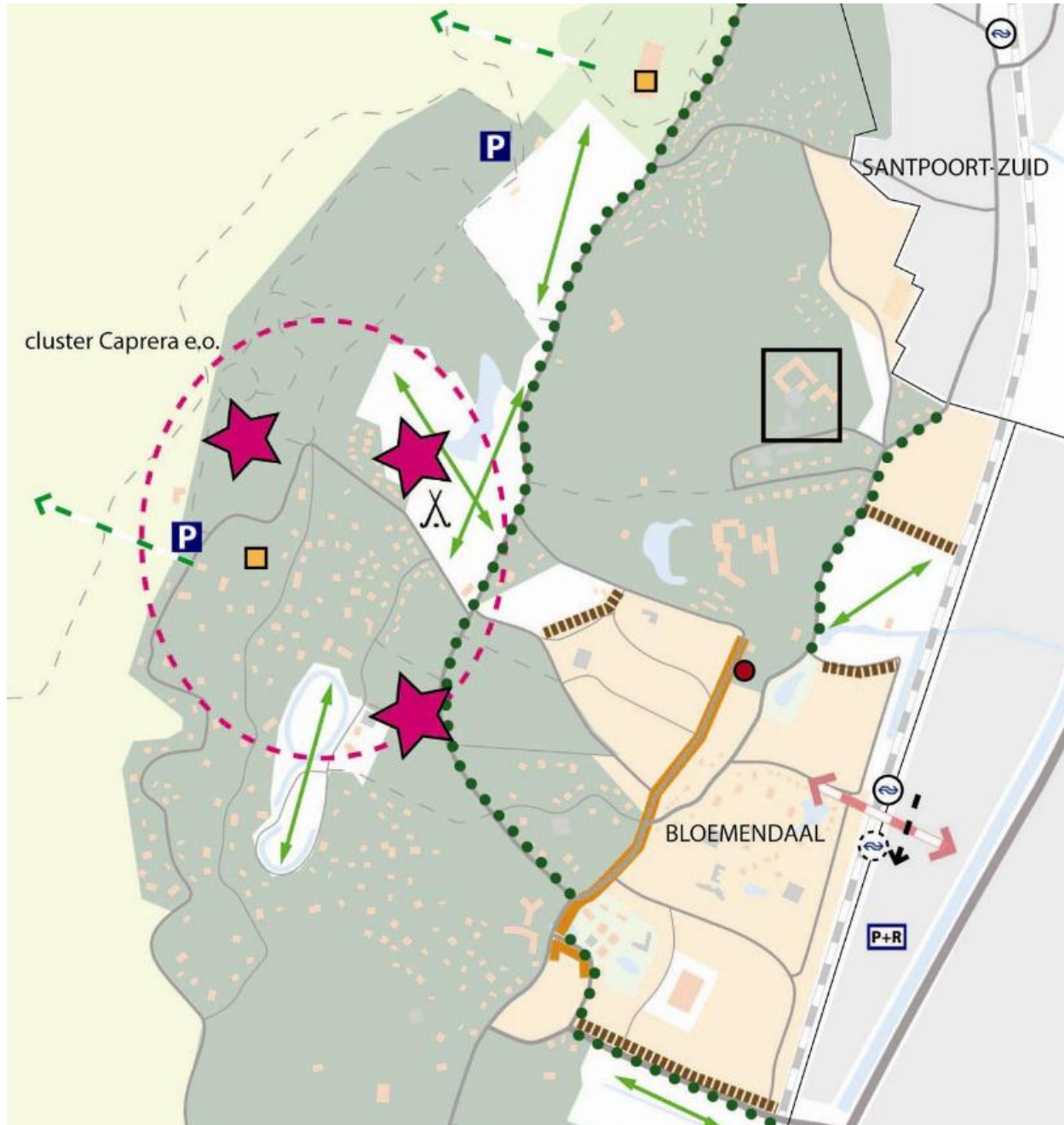
- functie en kleinschalige karakter trekkers moeten behouden blijven, uitbreidingen zijn beperkt mogelijk;
- bij trekkers en iconen beter Hoogwaardig Openbaar Vervoer, voldoende parkeergelegenheid en meer fietsenstallingen;
- beleid gericht op extensieve vormen van recreatie en cultuur naar draagkracht van landgoed;
- zoveel mogelijk landgoederen toegankelijk;
- streven naar verbinding wandelpaden tussen landgoederen en de duinzones;
- recreatieve fietsverbindingen verbeteren en aanvullen;
- op landgoederen gepaste kleinschalige recreatiemogelijkheden om landgoederen vitaal te houden;
- onder voorwaarden binnen bestaande bebouwing kleinschalige verblijfsrecreatie toestaan;
- cluster Caprera is icoon binnen de metropoolregio, beleid naast verbetering verkeer: gemeenschappelijk parkeren, herstel sfeer Bloemendaalse Bos, vitaal houden losse elementen, zoeken nieuwe functies voor versterking cluster, in stand houden uitzicht Kopje, mogelijk nieuwe ingang Kennemerduinen, versterken functie Thijsses Hof, intensiever gebruik sportvelden;
- recreatie binnen de kernen gericht op kwaliteit en lokaal gebruik;
- ruimte voor een liberaler beleid op het gebied van lichte horeca binnen centrumbestemmingen;
- onder voorwaarden toestaan kleinschalige verblijfsrecreatie binnen bestaande bebouwing;

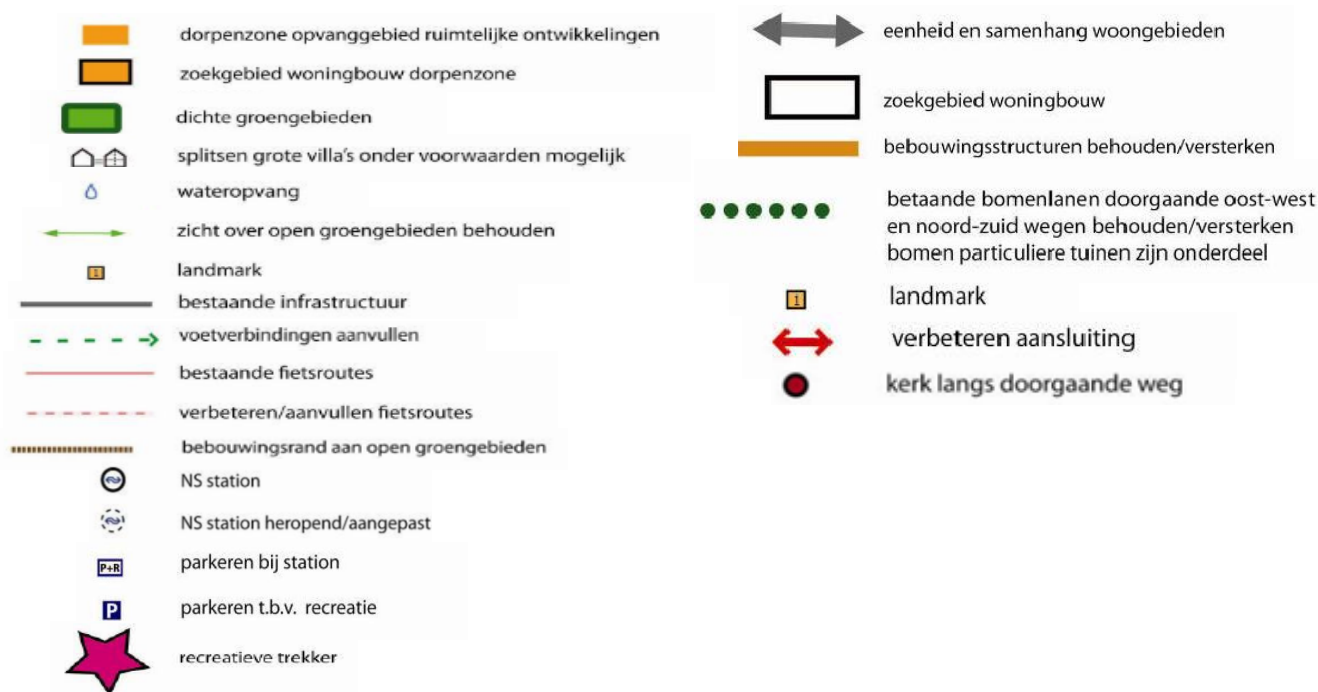
#### *Leven, bouwen en wonen*

- bij alle projecten focus op kwaliteit en duurzaamheid;
- historische structuren en individuele monumentale objecten belangrijk voor identiteit Bloemendaal;
- benoemen en beschermen van alle historische boven- en ondergrondse elementen;
- in kaart brengen archeologische verwachtingen;
- exclusieve en aantrekkelijke woonmilieu behouden;
- grote groene percelen in de landgoederenzone behouden, versnippering tegengaan en geen extra bouwoppervlakte toevoegen, tenzij dit een kwaliteitsverbetering betekent;
- het splitsen van grote villa's is onder voorwaarden mogelijk, verrommeling tegengaan;
- bij landgoederen zijn er mogelijkheden voor passende voorzieningen in bestaande bebouwing;
- sportvelden en sporthallen niet uitbreiden, wel intensiever gebruiken en eventueel maatschappelijke functie;
- behouden en versterken authentiek eigen karakter van elk dorp, accentueren historische structuren;
- behoud en zo mogelijk versterking voorzieningenniveau;
- mogelijkheid bedrijvigheid in oude woonwijken te vervangen door woningen;
- nieuwbouw sluit aan bij bestaande dorpsbebouwing qua schaal en sfeer;
- intensivering van functies stationsgebouwen/gebieden;
- minstens één brede school in iedere kern;

### Bereikbaarheid

- verbeteren oost-west fietsnetwerk richting kust
- regionale fietsroutes langs iconen en landmarks, betere recreatieve bewegwijzering
- Bloemendaal: onderzoek naar transferiummogelijkheid bij station, betere aansluiting richting Haarlem
- stimuleren van busroutes langs NS-stations





Afbeelding: uitsnede van de overzichtskaart structuurvisie

### *Kopje van Bloemendaal*

Als uitzichtpunt vormt het Kopje van Bloemendaal een markant kenmerk van de kern Bloemendaal. Hoewel geen grote publiekstrekker, geniet het Kopje in de regio wel een zekere bekendheid vanwege het panorama over de duinen en een groot deel van de Metropoolregio Amsterdam. Bij wielrenners is het Kopje vanwege de lange klim een geliefd onderdeel van de fietstocht. Het gebouw zelf heeft zijn huidige vorm in verschillende tijdsvakken gekregen en heeft daarom ook een historisch karakter. Het uitzicht vanaf het Kopje naar het centrum van Haarlem en de omgeving, dient in stand te blijven. Dat betekent dat zichtlijnen in overleg met buurgemeenten behouden moeten worden. De weg langs het Kopje is niet een hoofd-autoroute, maar wel een bekende route voor fietsers en recreanten. In winters met veel sneeuw vormt deze weg als sleeheling een herkenbaar decor voor sneeuwrecreatie.

### *Voormalig Provinciaal Ziekenhuis*

Het hoofdgebouw van het voormalige Provinciaal Ziekenhuis aan de Brederodelaan is een landmark als symbool voor de historie van de geestelijke gezondheidszorg in de binnenuitrand. Het is het grootste monument in de gemeente. Het monumentale gebouw wijkt af van de omliggende bebouwing vanwege de grote bouwmasa. Het hoofdgebouw maakt prominent deel uit van de directe omgeving. Bij toekomstige ontwikkelingen is het streven de zichtrelatie met de Brederodelaan te behouden en te verbeteren.

### *Caprera en omgeving (icoon Zuid-Kennemerland)*

In de dorpskern Bloemendaal bevindt zich op korte afstand van elkaar een aantal identiteitsdragers. Dit cluster bestaat uit Thijsses Hof, het hertenkamp, hockeyclub Bloemendaal, openluchttheater Caprera en het Kopje van Bloemendaal. Het openluchttheater en kampioenswedstrijden van de hockeyclub zijn belangrijke lokale en regionale iconen die een duidelijk piekbezoek kennen. De overige drie elementen kennen een bescheidener bezoek, dat meer gespreid plaatsvindt en meer lokaal van aard is. Omdat alle elementen belangrijke

identiteitsdragers zijn, wordt ingezet op instandhouding en kwalitatieve verbetering. Dat betekent:

- het zoeken naar gemeenschappelijke voorzieningen om parkeerdruk op te vangen;
- maatregelen gericht op herstel van de sfeer van een historisch landgoed in het Bloemendaalse Bos;
- het vitaal houden van de verschillende elementen, bijvoorbeeld door nieuwe functies of kwalitatieve verbeteringen van bestaande accommodaties;
- het stimuleren van fietsgebruik en regionaal openbaar vervoergebruik door bezoekers, zeker tijdens piekbezoeken;
- het zoeken naar nieuwe functies op het gebied van cultuur en natuur om het cluster verder te versterken;
- het in stand houden van het vrije uitzicht vanaf het Kopje van Bloemendaal als raam op de regio;
- mogelijkheid scheppen om een nieuwe ingang naar de Kennemerduinen te maken;
- het versterken van de educatieve functie en de ruimtelijke kwaliteit van heemtuin Thijsse's Hof;
- intensiever gebruik van de sportmogelijkheden van hockeyclub Bloemendaal in goede samenhang met de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden.

Het opstellen van een lange termijn visie Caprera en omgeving is opgenomen in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie.

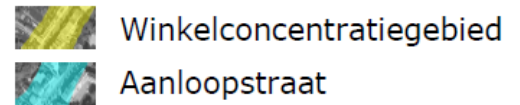
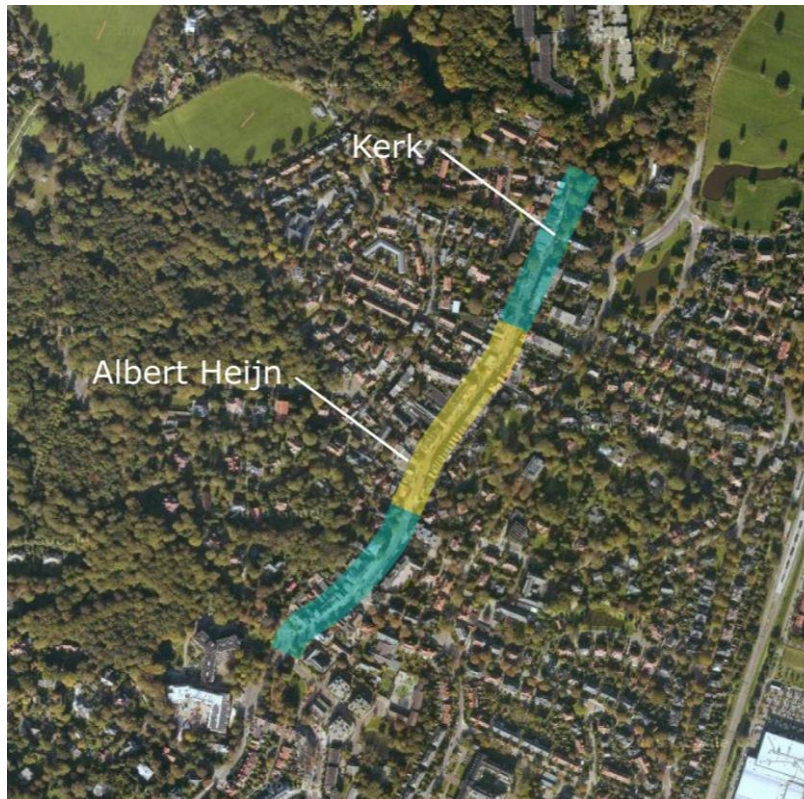
#### *Zoekgebied voor woningbouw Klooster Euphrasia*

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om de gronden rond Klooster Euphrasia te herontwikkelen. Het betreft het gebied waarop het huidige klooster en verzorgingshuis Dennenheuvel zijn gevestigd, evenals de gronden rond Huize Pelletier. Uitgangspunt is het creëren van woningen, zonder het toevoegen van meer oppervlakte dan nu is toegestaan. In het kader van dit bestemmingsplan wordt het project op de locatie Euphrasia niet mogelijk gemaakt.

#### Visie commerciële voorzieningen Bloemendaal, Boodschappen doen, winkelen, uitgaan en ondernemen juni 2010

Als eindbeeld in 2015 wordt in de Visie commerciële voorzieningen Bloemendaal voorgesteld dat Bloemendaal-dorp ook als winkelgebied in de regio een eigen plaats heeft weten te verkrijgen. De termen die bij dit imago horen zijn: "kwaliteit, klasse, uitstraling en verrassend". Bezoekers van het winkelgebied zijn naast (hoofdzakelijk) de Bloemendalers zelf, ook de mensen uit de regio en toeristen die eens een middag wat 'andere' winkels willen bezoeken, en verder bezoekers uit de wijde omtrek die voor één van de specifieke winkels komen en dan ontdekken wat het winkelgebied allemaal nog meer te bieden heeft.

Ruimtelijk gezien wordt het winkelconcentratiegebied gevormd door de Bloemendaalseweg tussen Potgieterweg/Hartenlustlaan en Rusterburgherweg. Als aanbeveling wordt gegeven om het winkelconcentratiegebied als zodanig te definiëren en beleidsmatig te ondersteunen. Het gebied is ongeveer 300 meter lang; over het algemeen is dat de afstand die consumenten maximaal bereid zijn te lopen. Het stuk Bloemendaalseweg vanaf de Mollaan kan, evenals het Kerkplein, worden beschouwd als 'aanloopstraat'.



Afbeelding: winkelconcentratiegebied – aanloopgebied

In de visie wordt aanbevolen het winkelconcentratiegebied niet verder te verlengen. Niet alleen wordt het winkelgebied dan te lang. Uit de draagvlakanalyse blijkt dat voor een uitbreiding van het aantal winkelmeters ook slechts een beperkte marktruimte is. Wel is er ruimte voor een uitbreiding van het aantal supermarktmeters. De markt vraagt om grotere supermarkten dan de huidige in Bloemendaal-dorp. Een groter assortiment elders zal meer koopkracht laten wegvloeien naar de omliggende gemeenten; dit zal een negatieve invloed hebben op het winkelklimaat in Bloemendaal-dorp

Functioneel dient het winkelgebied zijn karakter te bewaren en waar mogelijk te versterken. Voorkomen dient te worden dat winkels worden getransformeerd naar functies die zich niet specifiek richten op winkelend publiek (kantoren, bepaalde vormen van dienstverlening). Dit geldt niet voor winkelpanden elders in Bloemendaal-dorp, bijvoorbeeld aan de Korte Kleverlaan. Deze panden behoren niet tot het winkelconcentratiegebied en hoeven dus niet noodzakelijkerwijs hun winkelfunctie te behouden. Dit kan aan de markt worden overgelaten.

Uit het onderzoek is gebleken dat er in het winkelconcentratiegebied een duidelijk tekort is aan daghoreca. Er wordt daarom geadviseerd om ondersteunende horeca toe te staan in voorkomende gevallen. Hierbij dient er op te worden toegezien dat deze horeca haar ondersteunende karakter niet verliest. Verder is er marktruimte voor reguliere daghoreca, met name voor lunchrooms. Geadviseerd wordt om dit in het winkelconcentratiegebied en/of het aanloopgebied toe te staan. Het verdient aanbeveling deze binnen het bestemmingsplan te maximaliseren en om deze kleinschalig te houden.

In de visie zijn de volgende actiepunten voor Bloemendaal-dorp geformuleerd, die een vertaling in het bestemmingsplan dienen te krijgen:

- Definieer Bloemendaalseweg tussen Potgieterweg/Hartenlustlaan Rustenburgherweg als winkelconcentratiegebied en bestem dit ook als zodanig (uitsluitend detailhandel en (beperkt) horeca).
- Ga ontwikkeling van aan WCG gerelateerde functie aan de Dr. Dirk Bakkerlaan tegen (dus geen supermarkt op deze locatie).
- Ondersteun herontwikkeling van genoemde snipperlocaties met behoud/versterking van beeldkwaliteit (waaronder eventuele uitbreidingen van Albert Heijn en Rutte).
- Onderzoek bebouwd parkeren (lange termijn) maar maak ook (tijdelijke) korte termijn oplossing mogelijk (parkeren Kerkplein). Inmiddels is uit aanvullend onderzoek gebleken dat parkeren op locatie Kerkplein niet uitvoerbaar blijkt te zijn. Ook een parkeergarage lijkt op dit moment niet haalbaar.
- Sta daghoreca en ondersteunende horeca onder voorwaarden toe en maximeer het aantal.

De gemeente Bloemendaal heeft ervoor gekozen om de aanbevelingen uit de visie commerciële voorzieningen te verwerken in dit bestemmingsplan. Daarbij zijn de panden in het winkelconcentratiegebied echter niet alleen bestemd voor detailhandel en (beperkt) horeca, maar wordt ook dienstverlening met baliefunctie toegestaan. Door deze functie ook toe te staan, wordt voorkomen dat winkelpanden leeg komen te staan indien de vraag naar winkelruimte in de toekomst zou dalen.

#### Groenbeleidsplan gemeente Bloemendaal, 1997

In het Groenbeleidsplan worden richtingen gegeven voor het behoud en ontwikkelen van essentiële groenvoorzieningen. Hiermee kan de continuïteit van het groenbeleid worden gewaarborgd.

Het beleidsplan gaat uit van het versterken van landschappelijke hoofdstructuren. Het is van belang dat de landschappelijke nivellering zo gering mogelijk is. De afwisseling van de open (strandvlakte) en besloten (strandwal) ruimtes moet worden gehandhaafd en verbeterd. Landschappelijk waardevolle gebieden krijgen daarom in het bestemmingsplan een Natuurbestemming. Ook wordt in een aantal bestemmingen een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarmee het kappen of planten van houtgewassen wordt gereguleerd. In de kern Bloemendaal zijn verschillende typen ecologische, landschappelijke en historische waarden die in het bestemmingsplan beschermd moeten worden. Deze worden hieronder toegelicht.

De beboste duinen (zoals Caprera en de Kennemerduinen) en de landgoederen (zoals Schapenduinen) vormen het kerngebied van de ecologische hoofdstructuur in de kern Bloemendaal. Deze gebieden zijn karakteristiek voor de ruimtelijke opbouw van de Gemeente Bloemendaal. De natuurwaarden van deze gebieden dienen behouden en versterkt te worden en krijgen daarom de bestemming Natuur. Nieuwe ontwikkelingen in deze gebieden moeten met zorg worden begeleid.

Daarnaast dienen ook de natte en droge (oost west) dwarsverbindingen (bijvoorbeeld via Veen en Duin en Wildhoef-Schapenduinen naar Caprera en de Kennemerduinen) te worden beschermd en versterkt. Dit betekent dat ingespeeld moet worden op de verschillende landschappelijke overgangen van de zee, via de binnenduinrand, naar het meer stedelijke gebied.

In de villagebieden moeten het openbaar en particulier groen zoveel mogelijk met elkaar worden verweven. De groenstructuren lopen door in villapercelen, die voor een deel bebost

zijn. In het bestemmingsplan worden daarom tussen en op de villapercelen groene corridors van voldoende breedte met een natuurbestemming opgenomen.

In de dorpskernen en villawijken staan langs de wegen vaak waardevolle bomen. Deze laanbeplanting wordt beschermd, omdat het college bevoegd is om in de verkeersbestemming nadere eisen te stellen aan bouwwerken en werken indien bestaande boombeplanting beschermd moet worden.

De gemeente wil de aanwezige zichtlijnen graag beschermen en de bosrand groen houden. Dit gegeven vormt het uitgangspunt bij het planten van groen (de doorkijk naar strandvlakte moet intact blijven) en bij het toestaan van bouwwerken en gebouwen. Langs de Brederodelaan bevindt zich een open strandvlakte, waar een aantal sportverenigingen zijn gevestigd. In de bestemming Sport is daarom een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

In de woongebieden zijn vier verschillende bebouwingstypen te vinden, waarvan de bijbehorende karakteristieken behouden en versterkt dienen te worden:

#### *Bebouwingstype 1 – Buitenhuizen & landgoederen*

Buitenhuizen en landgoederen bevinden zich meestal op de hoger gelegen gronden. De gebouwen zijn vrij en royaal op de kavel gesitueerd en zijn meestal door bos aan het zicht onttrokken. Het beeld wordt bepaald door een bosachtig, privé-karakter. Het wegenpatroon heeft meestal een kronkelig verloop. Hoofdontsluitingswegen zijn regelmatig voorzien van bosbermen, de lanen hebben geen laanbeplantingen.

Op landgoederen en buitenplaatsen zijn veelal natuurwaarden, landschapswaarden, aardkundige waarden en cultuurhistorische waarden aanwezig die beschermt dienen te worden. Landgoederen krijgen daarom in het bestemmingsplan een natuurbestemming.

#### *Bebouwingstype 2 – Villa's*

Villa's zijn vaak gesitueerd op de halfhoge zandgronden. Er is sprake van een losse, meer regelmatige situering van de gebouwen, die vaak deels aan het zicht zijn onttrokken. Het privé-groen vertoont een duidelijk aangelegd en gecultiveerd karakter. Het wegenpatroon vertoont een meer planmatig karakter. De hoofdontsluitingswegen zijn voorzien van een tweerijige laanbeplanting (1e grootte bomen). In de lanen komt soms 1 en soms 2 rijen laanbomen voor.

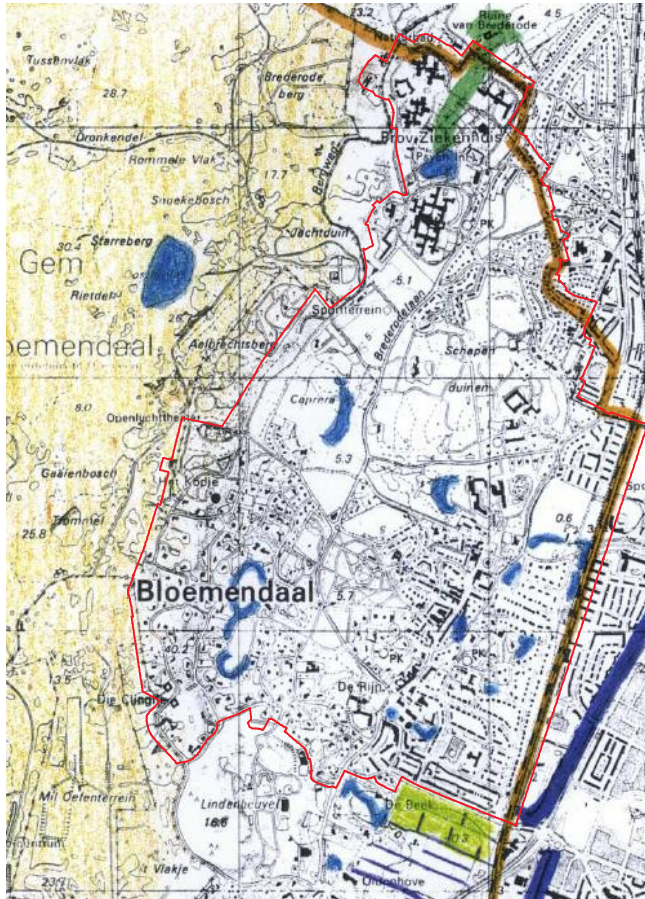
De groenstructuren lopen door in de villapercelen, waardoor er doorlopende natuurcorridors ontstaan. Deze natuurcorridors krijgen daarom een natuurbestemming. Het open deel van het perceel krijgt de bestemming tuin.

#### *Bebouwingstype 3 – Herenhuizen en rijtjeshuizen*

Dit type bebouwing komt voor op de lager gelegen gronden (strandvlakte). De planmatigheid van de verkaveling overheerst de natuurlijke omgeving. De bebouwing bestaat uit bouwblokken met twee-onder-een-kap of geschakelde woningen, veelal voorzien van voortuinen. Het straatbeeld wordt qua groen bepaald door straatbomen (ruime plantafstand, 2e/3e grootte bomen). Het wegenpatroon is fijnmazig en planmatig. In deze wijken is vaak een aantal parken of plantsoenen gelegen, die meestal vrij royaal van maat zijn (voornamelijk kijkfunctie). De parken en plantsoenen krijgen de bestemming Groen. In deze bestemming wordt het groen beschermd door de bepaling dat voor bepaalde (bouw)werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden moet worden aangevraagd (aanlegvergunningstelsel).

#### *Bebouwingstype 4 - Dorpskernen*

De oude dorpskernen hebben een iets meer stenig karakter. Waardevolle particuliere bomen zijn beschermd via de APV en via het stellen van nadere eisen aan bouwwerken en werken in de verkeersbestemming.



Afbeelding: uitsnede Groenbeleidsplan

Voor de duinrelbeek (donkergroen weergegeven op de afbeelding) en de vijvers (blauw weergegeven op de afbeelding) is het beleid gericht op het vergroten van de herkenbaarheid. Het behoud van een gevarieerde waterloop van de duinrelbeek is van belang. De Rijk, Bloemendaalse Bos, Thijsse's Hof, Duin en Daal, Wildhoef, Dennenheuvel, Schapenduinen en Caprera zijn in het groenbeleidsplan specifiek genoemd als groenobjecten welke behouden moeten blijven.

#### Landschapsanalyse sportvelden in bestemmingsplannen, 2011

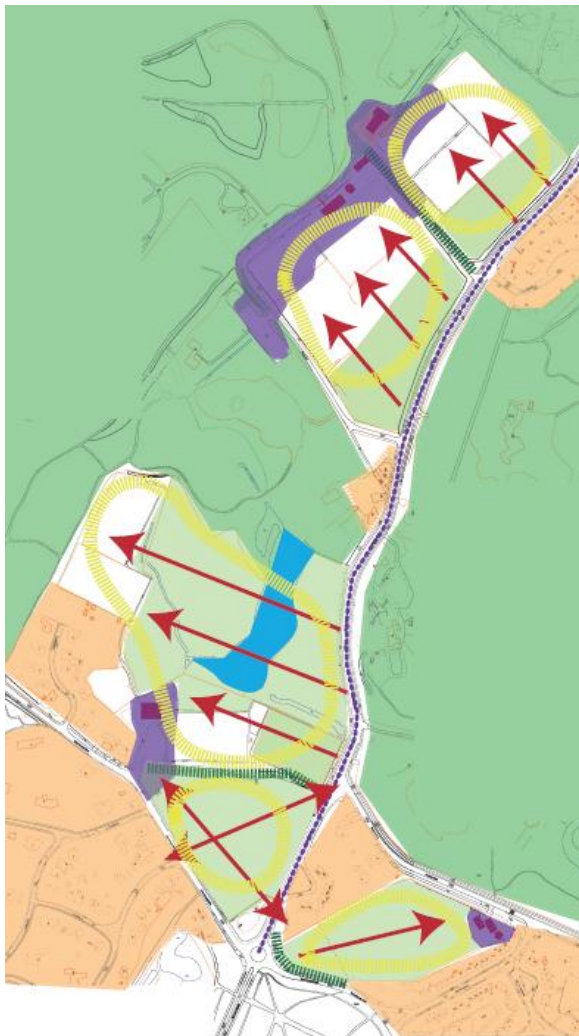
Naar aanleiding van de ontwikkeling van de Sportnota 2011 is een landschapsanalyse opgesteld voor de inrichting van sportvelden binnen het grondgebied van de gemeente. De analyse werd verricht door Bureau Adrichem in augustus 2010, mede naar aanleiding van het aanwijzen van de open strandvlaktes (met daarin een aantal sportvelden) als landschappelijk waardevolle zone in de structuurvisie. In september 2011 heeft een vervolgstudie plaatsgevonden van hetzelfde bureau naar de gevolgen van de aanleg van kunstgrasvelden in de Noordelijke strandvlakte van Bloemendaal.



De studie probeert met het formuleren van zones tegemoet te komen aan de complexe belangenafweging tussen ruimtelijke kwaliteit en sportbelangen. Via een stelsel van zonerings, aanduidingen en aanlegvergunningen wordt de plaatsing van vlaggenmasten, lichtmasten, ballenvangers en de aanleg van kunstgrasvelden gereguleerd.

De zonerings is vertaald in het bestemmingsplan Bloemendaal 2012. Hierin zijn de sportterreinen van Bloemendaal verdeeld in drie zones (zie ook onderstaande afbeelding):

1. De bebouwde zone (paars) voor de clubgebouwen, parkeerplaatsen en fietsenstallingen.
2. De intensieve sportzone (wit): hier mag de sportfunctie geïntensiveerd worden. In deze zone mogen lichtmasten, vlaggenmasten en ballenvangers worden gebouwd en mogen onder voorwaarden kunstgrasvelden worden aangelegd. De sportclubs kunnen deze zone voor wedstrijden en avondtrainingen gebruiken.
3. De landschappelijke sportzone (groen): het beschermen van de landschappelijke kwaliteiten heeft in deze zone prioriteit. Daarom zijn hier geen kunstgrasvelden, lichtmasten, en vlaggenmasten toegestaan; sportclubs kunnen op de betreffende velden trainen wanneer het licht is.



Afbeelding: Sportvelden in Bloemendaal – beleving en intensivering



## HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop milieukwaliteitseisen, waterhuishouding, archeologie, cultuurhistorie en natuurbelangen in het plan zijn betrokken. In dit hoofdstuk worden deze sectorale belangen beschreven. De gemeente heeft ervoor gekozen om in dit hoofdstuk alleen de sectorale belangen van het conserverende deel van het bestemmingsplan te beschrijven. De sectorale aspecten die bij de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied spelen, zijn beschreven in hoofdstuk 6.

### 4.1. Milieu

#### 4.1.1. Bodem

##### Kader

##### Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Op 1 januari 2006 is de Wbb ingrijpend aangepast omdat het beleid met betrekking tot bodemsaneringen veranderde. De Wbb kent nu een viertal regelingen die alle vier een ander onderdeel van bodembescherming voor hun rekening nemen:

- Een regeling voor de bescherming van de bodem waarin ook staat dat degene die de bodem verontreinigt, zelf verantwoordelijk is voor het verwijderen van de vervuiling. De overheid kan dwingen tot sanering als de verontreiniging na 1987 is ontstaan.
- Een bijzondere regeling voor de aanpak van nieuwe bodemverontreiniging die is ontstaan als gevolg van een ongewoon voorval (calamiteit).
- Een regeling voor de verontreiniging die is ontstaan voor de Wbb in werking trad in 1987 (historische bodemverontreiniging). Ook in die gevallen geldt dat de vervuiler zelf de verontreiniging verwijdert. Als er geen vervuiler (meer) is, omdat het bedrijf niet meer bestaat en er geen rechtsopvolger is, zal de sanering door de overheid worden uitgevoerd.
- Een regeling voor de aanpak van verontreiniging in de waterbodem. Rijkswaterstaat heeft vooral met deze regeling te maken. De regeling geldt voor alle waterbodemverontreiniging, of de vervuiling nu voor of na 1987 is ontstaan.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

##### Besluit bodemkwaliteit

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwpro-

jecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Het besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof maar vallen niet onder dit besluit. Voor grond en baggerspecie in oppervlaktewater en op landbodems gelden aparte regels die ook in het Besluit bodemkwaliteit zijn opgenomen; in tegenstelling tot bouwstoffen kunnen ze weer definitief deel gaan uitmaken van de bodem. Tot slot zijn in het Besluit bodemkwaliteit de kwaliteitsregels voor, ondermeer, bodemonderzoek, bodemsanering en laboratoriumanalyses die worden uitgevoerd door adviesbureaus, laboratoria en aannemers (bodemintermediairs) vastgelegd. Deze regels zijn bekend onder de naam Kwalibo (kwaliteitsborging in het bodembeheer). Kwalibo bevat ook maatregelen om de kwaliteit van ambtenaren die bodembeleid maken of uitvoeren en het toezicht en de handhaving te verbeteren.

#### Relatie Wbb en Woningwet (Ww)

Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Wbb (2006) is ook artikel 52a van de Woningwet gewijzigd: Als er ontwikkelingen zijn voorzien die gericht zijn op het verblijf van mensen in een gebied en de bodem blijkt verontreinigd te zijn of er bestaat een redelijk vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, dan geldt een aanhoudingsplicht. De aanhouding duurt totdat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan, dan wel dat het heeft vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is. Er geldt alleen een bodemonderzoekplicht voor bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt niet eerder afgegeven dan nadat uit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

#### **Bodemkwaliteit in het plangebied**

In het plangebied hebben in het verleden plaatselijk een aantal bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Zo waren in het plangebied een aantal tankstations aanwezig, enkele wasserijen, drukkerijen en twee gasfabrieken. Waar dit nodig is geacht, is de bodem van de (historisch) verdachte locaties onderzocht, onder andere in het kader van het verkrijgen van het landsdekkend beeld. In een aantal gevallen heeft dit geleid tot een sanering van de bodem. Zo zijn alle locaties waar een tankstation aanwezig was in de jaren negentig gesaneerd. Op het terrein van het voormalig Provinciaal zijn diverse saneringen uitgevoerd, maar enkele (deel)sanering, onder andere verband houdend met een oude asbestomhulde stoomleiding, vinden nog plaats.

Een groot aantal woningen in het plangebied werd in het verleden verwarmd met een oliegestookte verwarmingsketel. In de jaren negentig van de vorige eeuw zijn in het kader van diverse gemeentelijke acties de nog aanwezige olietanks gesaneerd of verwijderd.

Voor de historisch niet verdachte percelen geeft de in juli 2007 vastgestelde bodemkwaliteitskaart regio IJmond een goede indicatie van de te verwachten bodemkwaliteit. De bodemkwaliteitskaart geeft aan wat de gemiddelde kwaliteit van de bodem is in de regio. Het totale grondgebied is opgedeeld in zones van vergelijkbare kwaliteit. Er is onderscheid gemaakt in de kwaliteit van de bovengrond (0 – 100 cm) en de ondergrond (100 – 200 cm). Het gebied is ingedeeld in zones met schone grond en zones met licht verontreinigde grond. Op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan regio IJmond geldt er onder voorwaarden een vrijstellingsregeling voor grondverzet naar zones van gelijke kwaliteit. Van de vrijstellingsregeling kan gebruik gemaakt worden zolang de grond niet verdacht is van bodemverontreiniging. Bij de inwerkingtreding van het Besluit bodemkwaliteit is vastgesteld dat gemeenten gedurende een overgangstermijn van 5 jaar de tijd hebben voor het vaststellen van nieuw beleid.

Totdat nieuw beleid is vastgesteld kan gebruik gemaakt worden van de huidige bodemkwaliteitskaart. Momenteel wordt er gewerkt aan een nieuw bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart.

Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dient tenminste een historisch bodemonderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd te worden. Dit historisch onderzoek dient ter verificatie van de hypothese dat sprake is van een onverdachte locatie met betrekking tot bodemverontreiniging.

Indien de ontwikkeling een bouwwerk betreft waar mensen verblijven dan dient tevens een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 uitgevoerd te worden. Op grond van het bodembeheersplan regio IJmond kan in sommige gevallen vrijstelling verleend worden van de verplichting van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. Voorwaarde hiervoor is dat het historisch onderzoek uitwijst dat op de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Voorbeelden van bodembedreigende activiteiten kunnen bijvoorbeeld zijn;

- Voormalige bedrijfsactiviteiten
- De aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks
- Voormalige kassencomplexen
- Gedempte watergangen
- Met puin verharde wegen
- Grond- of slibdepots

### **Onderzoek**

Voor de volgende percelen heeft de gemeente een onderzoek naar de bodemkwaliteit uitgevoerd.

- Het handhaven van de maximale bouwhoogte van 11 meter ter plaatse van de vestiging van Albert Heijn, **Bloemendaalseweg 70** (een eenlaags gebouw). Ter plaatse van de vestiging is een gesaneerde ondergrondse olietank aanwezig. Tijdens de sanering is geen verontreiniging met olieproduct in de bodem aangetroffen. Op grond van de bodemkwaliteitskaart mag verwacht worden dat de bovengrond licht verontreinigd is met enkele parameters. Bij sloop en nieuwbouw dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.
- Het toekennen van de bestemming wonen aan (de reeds bestaande) woningen **Krullenvaan 1, 3 en 5** en **Brederodelaan 141**. Bij geen van deze woningen zijn olietanks geregistreerd. Op grond van de historische gegevens is de bodemkwaliteit van de percelen onverdacht. Ook op grond van de bodemkwaliteitskaart (ligging van de woningen in bodemkwaliteitszone Zandgebieden) wordt geen verontreiniging in de bodem verwacht.

### **Conclusie**

Het aspect bodem vormt naar verwachting geen belemmering. Bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt niet nodig geacht.

#### **4.1.2. Geluid**

##### **Kader**

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

Woningen, scholen en gezondheidsgebouwen zijn volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geluidgevoelige bestemmingen. Als de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van een geluidbron overschrijdt, kan een hogere waarde procedure worden gevoerd. Een hogere waarde kan, onder voorwaarden, worden vastgesteld tot de maximale ontheffingswaarde voor de betreffende geluidbron.

#### Wegverkeerslawaai

Binnen en langs het plangebied zijn de volgende doorgaande wegen aanwezig: Kleverlaan, Busken Huetlaan, Korte Kleverlaan, Bloemendaalseweg (de weggedeelten ten zuiden van de kruising met de Mollaan), Mollaan en Brederodelaan. Deze wegen hebben een maximale snelheid van 50 km/uur en een geluidzone van 200 meter aan weerszijden van de weg.

Alle overige wegen (en weggedeelten) zijn ingericht als 30-km zone en hebben op grond van de Wet geluidhinder geen geluidzone.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB. Bij een geluidsbelasting van 49 tot en met 63 dB op de gevel, is het mogelijk met een hogere grenswaardenprocedure een ontheffing aan te vragen. In een buitenstedelijke situatie kan van 49 tot en met 53 dB ontheffing worden aangevraagd.

Bij een geluidsbelasting vanaf 53 dB moet bij de aanvraag van de omgevingsvergunning met akoestisch onderzoek worden aangegeven, welke maatregelen aan de gevels worden genomen, om het door het Bouwbesluit voorgeschreven binnengeluidsniveau van 33 dB(A) te realiseren. Dit kan, hoewel deze niet gezoneerd zijn, ook langs 30 km/uur-wegen het geval zijn.

#### Industrielawaai

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen gezoneerde industrieterreinen.

#### Luchtvaartlawaai

Het plangebied ligt niet binnen het beperkingen gebied van het Luchthaven indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol. Het plangebied ligt ook niet binnen de 20 KE contour vanwege Schiphol uit de Nota Ruimte. Binnen de 20 KE contour zijn geen nieuwe uitleglocaties voor woningbouw mogelijk.

#### Railverkeerslawaai

De voorkeursgrenswaarde voor railverkeer is 55 dB. De maximale waarde waarvoor met een hogere waarde procedure ontheffing kan worden verleend is 68 dB. Indien een ontheffing voor een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde nodig is, moet bij de aanvraag van de omgevingsvergunning met een akoestisch onderzoek worden aangegeven, welke maatregelen aan de gevels worden genomen, om het door het Bouwbesluit voorgeschreven binnengeluidsniveau van 33 dB te realiseren.

De spoorlijn Haarlem Beverwijk loopt aan de oostelijke zijde van het plangebied. De zone van de spoorlijn strekt zich hier 300 m het plangebied in. Binnen de zone van de spoorlijn worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

### **Onderzoek**

Voor de volgende percelen heeft de gemeente een onderzoek naar de geluidsbelasting uitgevoerd.

- Het handhaven van de maximale bouwhoogte van 11 meter ter plaatse van de vestiging van Albert Heijn, **Bloemendaalseweg 70** (een eenlaags gebouw). De wegen in de omgeving van deze locatie hebben een aangewezen maximum snelheid van 30 km/uur en bezitten derhalve geen geluidzone.

- Het toekennen van de bestemming wonen aan (de reeds bestaande) woningen **Krullenlaan 1, 3 en 5**. De woningen Krullenlaan 1, 3 en 5 zijn niet gelegen binnen een geluidszone van een weg.
- Het toekennen van de bestemming wonen aan (de reeds bestaande) woning **Brederodelaan 141**. De woning Brederodelaan 141 ligt binnen de geluidszone van de Brederodelaan. Volgens de in 2007 vastgestelde geluidsbelastingkaart voor de gemeente Bloemendaal bedraagt de geluidsbelasting op de gevel van de woning tussen de 50 en 55 dB(A). De milieudienst IJmond heeft aangegeven dat een hogere waarde procedure in het kader van de Wet geluidhinder moet worden gevoerd. Het college is voornemens om na de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan een hogere grenswaarde voor dit perceel vast te stellen.

Met uitzondering van de ontwikkelingen die in hoofdstuk 6 zijn beschreven, is het bestemmingsplan conserverend van aard. Het legt de bestaande planologische situatie vast. Op basis van dit bestemmingsplan en de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, is geen significante toename van het wegverkeer te verwachten.

### **Conclusie**

In verband met een nieuwe woonbestemming aan de Brederodelaan 141, moet een hogere waarde procedure worden gevoerd vanwege wegverkeerslawaai. De geluidsbelasting moet nog worden bepaald. Het aspect geluid vormt voor het overige geen belemmering.

#### **4.1.3. Luchtkwaliteit**

##### **Kader**

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> van 40 µg/m<sup>3</sup> aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM<sub>10</sub> moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO<sub>2</sub> moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip "niet in betekenende mate bijdrage" (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> als PM<sub>10</sub> niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m<sup>3</sup> (3% van 40 µg/m<sup>3</sup>) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

## **Onderzoek**

Het bestemmingsplan maakt enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het gaat echter om kleine ontwikkelingen (zie paragraaf 5.2) die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Op basis van dit bestemmingsplan is er geen verslechtering van de luchtkwaliteit te verwachten. Bovendien wordt in de gehele gemeente Bloemendaal, dus ook in het plangebied, ruimschoots aan de luchtkwaliteitsnormen voldaan. Er behoeft daarom geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

## **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering.

### **4.1.4. Bedrijvigheid**

#### **Kader**

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

#### **Onderzoek**

In het plangebied zijn geen grootschalige bedrijventerreinen aanwezig. Een kleinschalig cluster van bedrijven is bedrijventerrein de Bogt, gelegen tussen de Bloemendaalsestraatweg en de Schaeppmanlaan. Een deel van de Bogt ligt binnen de gemeente Velsen. Verspreid door het plangebied bevinden zich nog enkele bedrijven. Aan de Kleverlaan 6b is een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg aanwezig.

#### **Conclusie**

Het aspect bestaande bedrijvigheid vormt geen belemmering.

### **4.2. Externe veiligheid**

#### **Kader**

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10-5 per jaar



als grenswaarde gehanteerd, 10-6 per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10-6 per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

#### Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 mei 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

#### Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Stc. 19907, 2009). Deze circulaire is op 1 januari 2010 in werking getreden.

#### Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Hiermee moet onder andere duidelijkheid ontstaan over locaties en risicoafstanden voor ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen. In het Bevb zijn regels opgenomen met betrekking tot verantwoording van het groepsrisico.

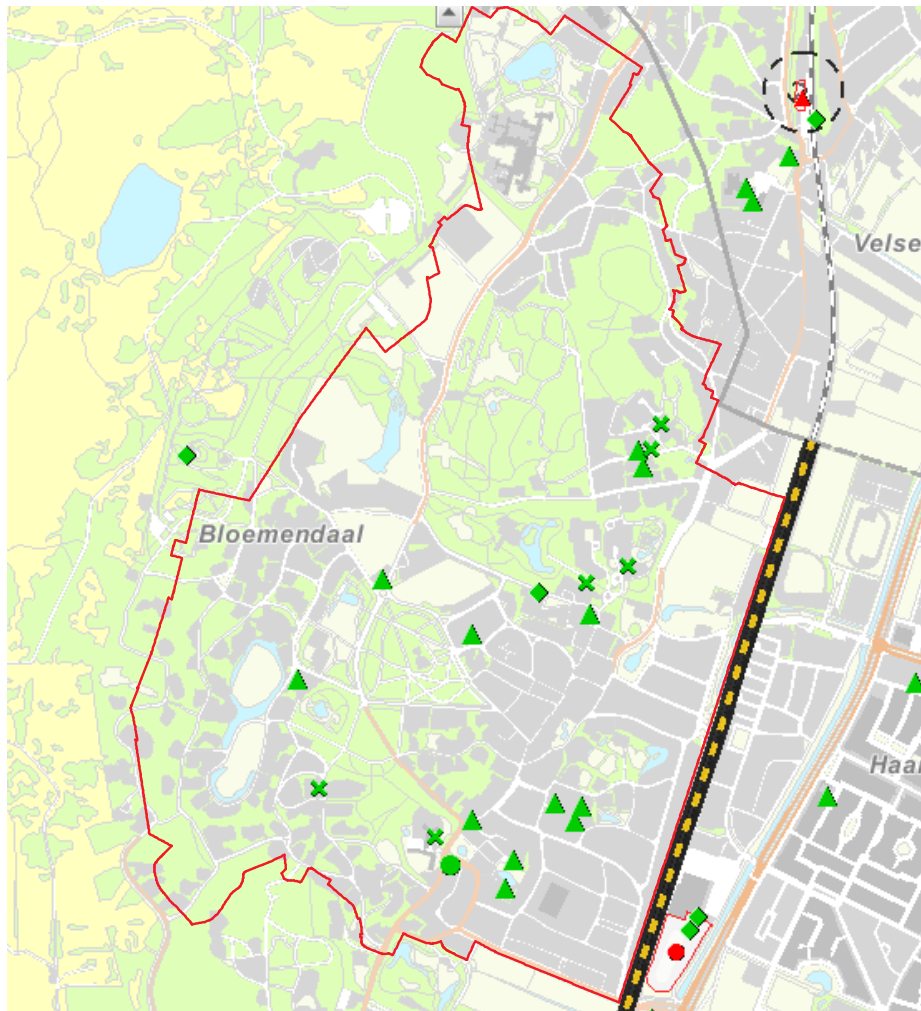
### **Onderzoek**

Door het plangebied lopen geen hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie of transportleidingen van brandbare vloeistoffen.

In 2010 is het vervoer van gevaarlijke stoffen in de hele regio in kaart gebracht door Aviv. Uit het onderzoek is gebleken dat er in de gehele gemeente Bloemendaal veertien locaties met (zestien) propaantanks zijn, waarnaar routeplichtige gevaarlijke stoffen worden vervoerd en twee vuurwerkverkooppunten. Het gaat hierbij om relatief kleine propaantanks die diffuus verdeeld zijn over het gehele grondgebied. Binnen het plangebied is één propaantank gesitueerd en één verkooppunt van vuurwerk (Bloemendaalseweg 29).

Er is ook enig doorgaand verkeer over Bloemendaals grondgebied naar bestemmingen in Zandvoort, Heemstede en Haarlem. Het aantal bestemmingen en de vervoersintensiteiten zijn echter beperkt. Bovendien ontbreken voor de gevolgde routes alternatieven die qua vei-

ligheid wezenlijk van elkaar verschillen. Door Aviv is dan ook aanbevolen om geen wegen of weggedeelten aan te wijzen.



Afbeelding: uitsnede risicokaart

- Kwetsbare objecten
- [▲ Onderwijsinstelling](#)
- [✕ Tehuis](#)
- [● Hotel/ pension](#)
- [◆ Publieksgebouw](#)

### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering.

### **4.3. Waterhuishouding**

#### **Kader**

##### Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

##### Waterwet

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de

Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m<sup>3</sup>/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

##### Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veilig-

heidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

#### Kaderrichtlijn Water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een "goede ecologische toestand" (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een "goed ecologisch potentieel" (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

#### Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

#### Waterplan 2010 – 2015

Het provinciale waterplan, Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren, 16 november 2009 geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en acties tot 2015.

Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid. Alle ruimtelijke opgaven uit het Waterplan zijn integraal afgewogen bij de vaststelling van de Structuurvisie. Het motto van het Waterplan is beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De klimaatverandering, het steeds intensievere ruimtegebruik in Noord-Holland en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden, vragen om een herbezinning op de waterveiligheid, het waterbeheer en de ruimtelijke ontwikkeling. Een belangrijk middel voor het realiseren van de waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur.

Strategische waterdoelen zijn:

- Samen met waterschappen en Rijkswaterstaat voldoende bescherming waarborgen van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's via het principe: preventie (het op orde houden van de waterkeringen met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit), gevolgschade beperken (bijvoorbeeld waterbestendig bouwen daar waar nodig) en rampenbeheersing (bijvoorbeeld goede vluchtroutes en informatievoorziening).

- Samen met waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat zorgen dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Het versterken van het watersysteem en de beleving van het water door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie.
- Samen met gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven zorgen voor schoon en voldoende water door een kosteneffectief en klimaatbestendig grond- en oppervlaktewatersysteem.
- Samen met gemeenten, waterschappen en belanghebbenden zorgen voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij hanteren we integrale gebiedsontwikkeling.

#### Waterbeheerplan 4 2010-2015

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft het integrale Waterbeheerplan 2010-2015 vastgesteld op 09-12-09. Dit waterbeheerplan (WBP 2010-2015) heeft betrekking op het gehele beheergebied. Dit sleuteldocument zet de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2010-2015. Het plan is gebaseerd op uitgebreid onderzoek en overleg met buurwaterschappen, provincies en Rijk. Ook hebben maatschappelijk organisaties hun inbreng geleverd via het Waterberaad, dat vijf keer is bijeengekomen om dit WBP4 te bespreken. De ambities en maatregelen richten zich op het waarborgen van de veiligheid, het verder verbeteren van het beheer en de inrichting van het waterhuishoudkundige systeem en het verbeteren van de waterkwaliteit. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De maatregelen bereiden het beheergebied de komende jaren voor op deze ontwikkelingen. Rijnland is op meerdere manieren bezig om bovenstaande ambities te verwezenlijken. Enerzijds wordt bekeken of het huidige watersysteem aan de eisen voldoet en rekeninghoudend met klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling ook blijft voldoen. Zo nodig worden maatregelen uitgevoerd dal dat niet het geval is (op orde krijgen). Anderzijds wordt er voor gezorgd dat bij veranderingen in het watersysteem als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen in het watersysteem blijft voldoen (op orde houden).

#### Waterplan Bloemendaal, november 2007

Het waterplan is een concreet en uitvoeringsgericht plan voor het bestaande bebouwde gebied en het relevante landelijk gebied van de gemeente Bloemendaal. In het waterplan zijn beleid en maatregelen met een planning en kostenverdeling geformuleerd. Het plan is gericht op het realiseren van een duurzaam watersysteem, waarin maatregelen voor het grondwater, het oppervlaktewater en de waterketen integraal zijn opgenomen. Het waterplan beschrijft met betrekking tot verschillende onderwerpen de volgende doelstellingen tot en met 2020:

##### Ruimtelijke ordening:

- De afvoer van het duinrelsysteem Halve Maantje en Caprera moet bedrijfszekerder worden door de aanleg van een extra verbinding naar het watersysteem op Meer en Berg (Park Brederode). De voorkeur gaat hierbij uit naar een open verbinding die ruimtelijk is ingepast in de ontwikkelingen rond Meer en Berg (Park Brederode). Indien dit niet mogelijk is wordt ingezet op een verbinding met behulp van pomp (i.v.m. moeten opvoeren) en persleiding

##### Ecologie:

- In 2020 is 17% van alle oevers natuurvriendelijk ingericht (50% in 2050).
- De gebieden ingericht voor het vasthouden van duinwater zijn ecologisch ingericht.
- Materialen zijn duurzaam.

#### Grondwatersysteem:

- De gemeente draagt zorg voor de ontwatering van het openbaar gebied. In gebieden met horizontale drainage kan de particulier eigenaar hierop aansluiten.
- De bestrijding van grondwateroverlast door horizontale drainage is daar waar nodig geïntensiveerd.
- Bij de aanleg van (civieltechnische) werken worden standaard aanpassingen aan het ontwateringssysteem meegenomen.
- In nieuwbouwprojecten en bij ingrijpende verbouwingen wordt grondwaterneutraal gebouwd door het toepassen van bouwtechnische maatregelen
- De stimuleringsregeling bouwtechnische maatregelen wordt geëvalueerd en zo nodig voortgezet. Nagegaan wordt of de eis voor grondwaterneutraal bouwen in de bouwverordening voor grootschalige nieuwbouw kan worden ingepast.
- Een grondwaterloket ter registratie van vragen, klachten en ideeën wordt opgezet.

#### Oppervlaktewatersysteem:

- Goede doorstroming van watergangen is mogelijk gemaakt door inrichting en beheer. Bestaande knelpunten zoals duikers en versmallingen zijn aangepakt en opgeheven.
- Het beheer en onderhoud is eenduidig geregeld.
- Het oppervlaktewatersysteem (afmetingen, peilen, kwaliteit, debieten, oevers, duikers etc) is goed gedocumenteerd.
- De mogelijkheden voor het vasthouden van schoon duinwater in een aantal laaggelegen (weide)gebieden zijn uitgezocht. Tevens is onderzocht welke boezemwatergangen eventueel bij het duinwatersysteem kunnen worden betrokken. Mogelijke gebieden hiertoe zijn de weilanden van Veen en Duin en het weiland bij het Halve Maantje;

#### Waterkwaliteit:

- Het duinwater is van een goede kwaliteit conform de geldende normering en de KRW.
- Gebiedseigen water in het boezemstelsel wordt vastgehouden.
- De oevers zijn in 2020 voor 17% natuurvriendelijk ingericht.
- Bij nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van materialen conform het convenant Duurzaam Bouwen om diffuse verontreinigingen tegen te gaan.

#### Verbreed rioleringsplan 2011-2016, (beoogde vaststelling derde kwartaal 2011)

In het uitgebreid rioleringsplan wordt het volgende beleid voorgesteld:

#### *Aanleg bij nieuwbouw*

Bij de inzameling en het transport van afvalwater van nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie alleen het huishoudelijk afvalwater ingezameld. Schoon- en vuilwaterstromen worden volledig gescheiden. Al het afvalwater wordt gezuiverd.

De gemeente Bloemendaal zet met haar beleid voor niet aankoppelen bij nieuwbouw in op duurzaamheid voor de lange termijn. Bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw wordt regenwater in principe in het watersysteem gehouden en niet afgevoerd via het riool.

#### *Strategie*

##### - Afkoppelen

Openbare verharding wordt van het gemengde rioelstelsel afgekoppeld als:

- Infiltratie in de bodem mogelijk is (we hanteren hierbij een ontwateringsdiepte van minimaal 2 meter). EN ...
  - ... de grondslag goed doorlatend is (K-waarde > 1,5 m/dag);
  - ... de werkzaamheden kunnen meeliften met reguliere rioolvervangings;
  - ... dit kosteneffectief is.

- er een aparte afvoer kan worden gemaakt naar een in de nabijheid gelegen regenwaterriool of oppervlaktewater. EN ...
  - ... de werkzaamheden kunnen meeliften met reguliere rioolvervangning;
  - ... dit kosteneffectief is.

- Niet aankoppelen

Bij nieuwbouwprojecten wordt al het hemelwater lokaal binnen het plangebied verwerkt. Als dit niet mogelijk is dient binnen het plangebied het vuilwater van het hemelwater van elkaar gescheiden te blijven tot het overnamepunt (gemeenteriool); EN:

- Moet er elders, zo mogelijk binnen hetzelfde stroomgebied, compensatie plaats vinden door een zelfde hoeveelheid oppervlak af te koppelen; OF
- Dienen de kosten hiervoor aan de gemeente te worden vergoed.

Compensatie moet vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden zijn geregeld.

## Onderzoek

### *Duinrel Schaepmanlaan en Johan Verhulstweg*

De duinrel loopt van zuid naar noord over een lengte van ongeveer 120 meter tussen de achterterreinen van de woningen aan de J. Verhulstweg en de Schaepmanlaan (oneven nummers). De duinrel ontspringt (spreng) ter plaatse van huisnummer 36 aan de J. Verhulstweg. Het peil van het water is niet bekend. De duinrel is het gehele jaar watervoerend met uitzondering van hele droge periodes. De duinrel voert continu af op het horizontale drainagesysteem ter plaatse van de kruising Schaepmanlaan en Alberdinck Thijmlaan. Het drainagesysteem loost via een persleiding op de watergang achter de woningen in de Hendrik van de Graaflaan in Velsen. De kwantiteit van de afvoer is niet bekend en wordt sterk beïnvloed door de deepwells in de Schaepmanlaan en de Alberdinck Thijmlaan. Het maaiveld loopt van west naar oost sterk af. Het maaiveld van de J. Verhulstweg ligt tussen de NAP + 15 en + 8 m, het maaiveld van de achterterreinen ligt op ongeveer NAP + 8 tot + 3 m en het maaiveld in de Schaepmanlaan ligt tussen NAP + 3 en + 1 m. De ontwaterende functie van de duinrel wordt van groot belang als het diepdrainagesysteem binnenkort wordt vervangen door een horizontaal drainagesysteem.

### *Meer en Berg (Park Brederode)*

Op het terrein van het voormalige Provinciale Ziekenhuis vinden stedenbouwkundige ontwikkelingen plaats. Onderdeel hiervan is het herstel van het voormalige ontwateringsstelsel van duinmeertjes en duinrellen. In de duinrellen en meertjes wordt het duinwater (kwelwater) opgevangen en afgevoerd. Het van verhard oppervlak afstromend hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem of op het oppervlaktewater geloosd. Dit watersysteem maakt in de toekomst het herstel van de natte graslanden ten westen van de ruïne van Brederode (Velsen) mogelijk.

### *Duinrelstelsel Caprera*

In de woonkern Bloemendaal ligt een duinrelstelsel dat bestaat uit het halve Maantje, een ontijzeringsloot, het Meertje van Duin en Daal, het Meertje van Caprera, het moerasgebied Elzenbroekbos en een in 1998 gerealiseerde duinrel. De duinrel voert van west naar oost af over het gebied Wildhoef (particulier eigendom), langs de verzorgingshuizen Aelbertsberg en Wildhoef vanwaar het onder groot verval afstroomt naar de kom van Walter (gelegen in de weilanden Veen en Duin langs de Kennemerweg). Vanaf de kom van Walter wordt het water op de boezem geloosd. Het grondwateronttrekkingssysteem van Duin en Daal en de drainage van de nabij het meertje van Caprera gelegen sportvelden lozen op dit systeem.

Bij het in uitvoering brengen van het Grondwaterbeheersplan Bloemendaal is het Halve Maantje uitgebreid met een zogenaamde ontijzeringsloot. In deze sloot wordt het ijzerrijke

drainagewater uit de diepdrainagesystemen opgevangen en kan hier uitvlokken. De sloot is niet in het landschap ingepast.

#### *Bloemendaal*

Binnen de bebouwing van Bloemendaal bevinden zich nog enige geïsoleerde vijvers die overtollig water middels lange duikers afvoeren naar de boezem. Dit zijn:

- De vijver in het Wildhoeftplantsoen, deze staat met een duiker in verbinding met het water langs de van Wickevoort Crommelinlaan.
- De vijvers langs de Hartenlustlaan en de Vijverweg zijn onderling en met de westelijke spoorssloot langs de Iepenlaan verbonden met een duiker.
- De vijver aan de Acacialaan is met een lange duiker verbonden met een pompput op de hoek van de Dr. Dirk Bakkerlaan en de Iepenlaan die via een persleiding loost op de westelijke spoorssloot.
- De oostelijke vijverpartij in het Bispinckpark (NAP - 0,23 m) loopt via een duikerverbinding naar een pompput op de hoek Platanenlaan - Iepenlaan en loost via een persleiding op de westelijke spoorssloot.
- De vijver tegenover het gemeentehuis loost op de boezemsloten bij Buytentwist.

Het bestemmingsplan maakt enkele ontwikkelingen mogelijk door middel van wijzigingsbevoegdheden. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden zal in het kader van de wijzigingsplannen onderzoek moeten worden verricht naar de waterbelangen. Voor het overige voegt het bestemmingsplan geen oppervlakte verharding toe. Er is daarom geen sprake van aantasting van het bestaande watersysteem.

#### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering.

#### **4.4. Archeologie**

##### **Kader**

##### Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Monumentenwet 1988 zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

##### Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 29 september 2011 is het Beleidsplan Archeologie van de gemeente Bloemendaal vastgesteld. Het beleidsplan bestaat uit een archeologische waarden- en verwachtingenkaart, een beleidsadvieskaart en dekkingsmogelijkheden hiervoor. Een groot deel van het grondgebied in Bloemendaal kent een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Dat wil zeg-



gen dat de kans aanwezig is dat bij verstoring van deze gebieden archeologische resten zullen worden aangetroffen.

De Wet op de archeologische monumentenzorg gaat uit van de noodzaak van archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup>. Gemeenten kunnen echter van die norm afwijken (naar boven en naar beneden) als zij daarvoor een deugdelijke archeologische inhoudelijke motivering aanvoeren. Nu de gemeente een archeologische waarden- en verwachtingenkaart heeft laten opstellen kan een eigen planologisch regime, met voor de gemeente Bloemendaal eigen passende ondergrenzen, worden gemotiveerd.

Voor wat betreft de gebieden met een middelhoge archeologische verwachting geldt een ondergrens van 500 m<sup>2</sup>. Voor de gebieden met een middelhoge tot hoge verwachting kiest Bloemendaal een ondergrens van 250 m<sup>2</sup>. Dit betreft de iets lager gelegen delen, waar de parklandschappen en blekerijen aanwezig zijn geweest.

Wat betreft de gebieden met een hoge verwachting kiest de gemeente Bloemendaal ervoor hier een ondergrens te hanteren van 250 m<sup>2</sup>. De reden voor deze gebieden ook een lage ondergrens vast te stellen, is gelegen in het feit dat de trefkans voor archeologische sporen in deze gebieden hoger is. De hoge verwachting bevindt zich met name op de oude duinen en strandwallen, een landschap dat sporen uit de Nieuwe Steentijd herbergt. Voor de weinige gebieden met een lage verwachting kiest Bloemendaal voor een ondergrens van 1000 m<sup>2</sup> en een dieptegrens van een meter.

Een geheel eigen karakteristiek heeft het duingebied in de gemeente. De Jonge Duinen zijn relatief recent ontstaan. Hieronder kunnen zich echter nog archeologische resten uit de prehistorie bevinden. Voor dit gebied hanteert de gemeente dan ook een andere dieptegrens, te weten 5,5 m boven NAP. Alle ingrepen die onder 5,5 m boven NAP plaatsvinden en die groter zijn dan 250 m<sup>2</sup>, zijn onderzoeksplichtig.

## **Onderzoek**

### Gemeentelijke archeologische beleidskaart

De gemeentelijke archeologische beleidskaart maakt het volgende onderscheid in gebieden met archeologische waarde:

Waarde-Archeologie 1: bekende vindplaatsen

Onderzoek benodigd bij bodemingrepen vanaf 3 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm.

Waarde-Archeologie 2: alle AMK-terreinen en de beschermde stads- en dorpsgezichten

Onderzoek benodigd bij bodemingrepen vanaf 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm.

Waarde-Archeologie 3: hoge verwachting; strandwallen

Onderzoek benodigd bij bodemingrepen vanaf 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm.

Waarde-Archeologie 3: extra: Jonge Duinen dieper dan 5,5 m boven NAP

Onderzoek benodigd bij bodemingrepen vanaf 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 5,5+ NAP.

Waarde-Archeologie 4: middelhoog tot hoog: Jonge Duinen

Onderzoek benodigd bij bodemingrepen vanaf 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm.

Waarde-Archeologie 5: Middelhoge archeologische verwachting; vlaktes












Onderzoek benodigd bij bodemingrepen vanaf 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm.

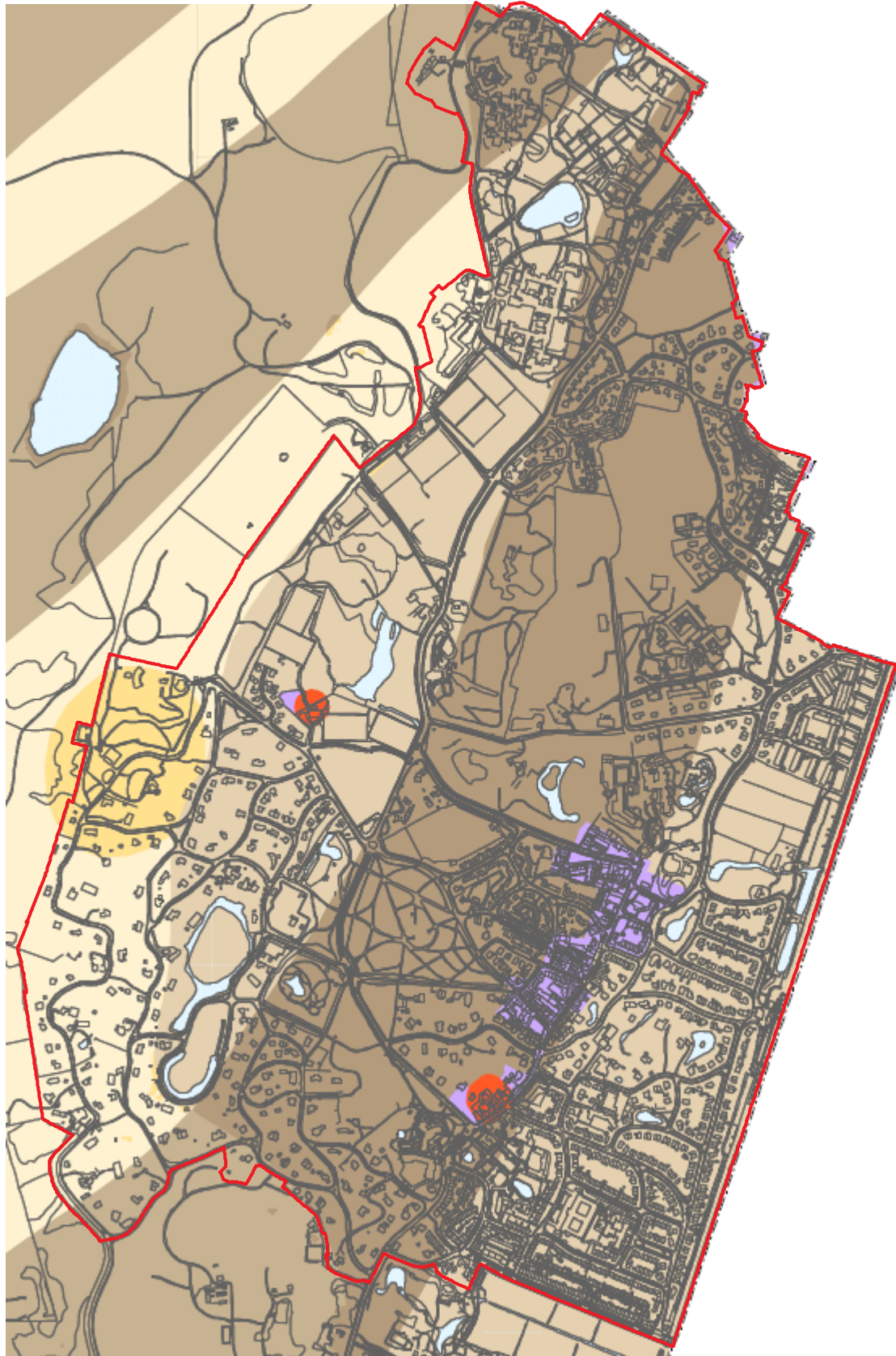
Waarde-Archeologie 5 extra: Jonge Duinen dieper dan 5,5 m boven NAP

Onderzoek benodigd bij bodemingrepen vanaf 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 5,5+ NAP.

Waarde-Archeologie 6: lage archeologische verwachting  
Onderzoek benodigd bij bodemingrepen vanaf 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 100 cm.

Op de hierna volgende pagina is een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven. Hierop is te zien dat in het plangebied diverse archeologische verwachtingswaarden voorkomen. De gebieden zijn met de bijbehorende dubbelbestemmingen op de verbeelding van dit bestemmingsplan overgenomen.

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



## **Conclusie**

De archeologische waarden worden via een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen het bestemmingsplan beschermd conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Bij de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid, geldt een onderzoeksverplichting in het kader van het wijzigingsplan.

## **4.5. Cultuurhistorie**

### **Kader**

#### Provinciaal beleid

##### *Beleidskader Landschap en cultuurhistorie, Noord-Holland*

In het beleidskader Landschap en Cultuurhistorie staat in teksten en op kaarten aangegeven waarmee op het gebied van landschap en cultuurhistorie rekening is te houden bij nieuwe ontwikkelingen en wat aangrijpingspunten kunnen zijn voor meer kwaliteit bij de planvorming.

#### Regioprofiel Kennemerzoom:

De Kennemerzoom is een in Nederland uniek landschap dat zich kenmerkt door de hoge kwaliteit van de architectuur en de aantrekkelijkheid van het landschap in de kuststreek. De villaparken, buitenplaatsen en zorgcomplexen in het groen, afgewisseld met open weilanden, bepalen het aanzicht van dit groene weeldelandschap. Bebouwing en bebossing liggen vandoors op de strandwallen, terwijl de strandvlakten lange tijd onbebouwd zijn gebleven en dit deels nog zijn. Naast de noord-zuid verlopende structuren, bepaald door de verschillen in de ondergrond, zijn de oostwest verlopende vaarten en wegen kenmerkend voor dit gebied. Het mozaïek van het landschap heeft een kenmerkende maat die bepalend is voor de identiteit van deze regio. In de bodem van de strandwallen liggen archeologische vindplaatsen die getuigen van vroege bewoning. De Kennemerzoom is een hoogwaardig landschap waarin geen grootschalig bouwprogramma past. De ruimtelijke kwaliteit moet worden versterkt door in kleinschalige plannen ruim aandacht te geven aan vormgeving van architectuur, stedenbouw en landschapsarchitectuur.

#### *Cultuurhistorische Waardenkaart*

De Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) levert een belangrijk overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal de provincie de Cultuurhistorische Waardenkaart inbrengen als kenniskaart en inspiratiebron, de waarden geïmplementeerd en benut worden. Het gaat bij dit alles om tastbare cultuurhistorische waarden: alle elementen en structuren die een beeld geven van de bewoningsgeschiedenis die nu nog aanwezig zijn en die een rol kunnen spelen in de ontwikkeling van het landelijk (en ook het stedelijk) gebied

## Onderzoek

Binnen het plangebied zijn de volgende monumenten aanwezig.

<ol style="list-style-type: none"><li>1. Aelbertsbergweg 1</li><li>2. Bergweg 3</li><li>3. Ign. Bispincklaan 17</li><li>4. Ign. Bispincklaan 19</li><li>5. Ign. Bispincklaan 47</li><li>6. Bloemendaalseweg 88</li><li>7. Bloemendaalseweg 94</li><li>8. Bloemendaalseweg 96 - 98A</li><li>9. Bloemendaalseweg 102</li><li>10. Bloemendaalseweg 108</li><li>11. Bloemendaalseweg 120</li><li>12. Bloemendaalseweg 122</li><li>13. Bloemendaalseweg 125</li><li>14. Bloemendaalseweg 126</li><li>15. Bloemendaalseweg 133 - 135</li><li>16. Bloemendaalseweg 138</li><li>17. Bloemendaalseweg 139</li><li>18. Brederodelaan 40</li><li>19. Brederodelaan 135</li><li>20. Donkerelaan 2 - 4 - 4A</li><li>21. Donkerelaan 53 - 53A - 55</li><li>22. Donkerelaan 57 - 57A</li><li>23. Donkerelaan 59</li><li>24. Hoge Duin en Daalseweg 19</li><li>25. Hoge Duin en Daalseweg 21B</li><li>26. Kennemerweg 29</li><li>27. Kennemerweg 32</li><li>28. Kennemerweg 34</li><li>29. Kerkplein 1</li><li>30. Kerkplein 19</li><li>31. Kerkplein 23 - 24</li><li>32. Kerkplein 25</li><li>33. Kleverlaan 2 - 4 - 6</li><li>34. Koepellaan 2</li><li>35. Koninginneduinweg 7 - 7A</li><li>36. Koninginneduinweg 13 / Jozef Israëlsweg 17 - 19</li><li>37. Koninginneduinweg 13A - 15A - 17</li><li>38. Korte Parkweg 1 - 1A</li><li>39. Laan van Boreel 1 - 3 - 5</li><li>40. Lage Duin en Daalseweg 8</li><li>41. Lage Duin en Daalseweg 15A</li><li>42. Lage Duin en Daalseweg 29</li><li>43. Midden duin en Daalseweg 33 / Parkweg 1</li><li>44. Mollaan 1</li><li>45. Mollaan 2</li><li>46. Parkweg 18</li><li>47. Parkweg 18A</li><li>48. Potgieterweg 3</li><li>49. Rijperweg 14 - 16</li><li>50. Rijperweg 15</li></ol>	Rijksmonument
--	---------------

<ul style="list-style-type: none"> <li>51. Johan Verhulstweg 70</li> <li>52. Vijverweg 18</li> <li>53. Vijverweg 27</li> <li>54. Zocherlaan 1</li> <li>55. Zocherlaan 3 – 89</li> <li>56. Zocherlaan bij 75</li> <li>57. Zomerzorglerlaan 4</li> <li>58. Brederodelaan 145</li>   <li>59. Duinwijckweg bij 14</li> <li>60. Kennemerweg t/o 32</li> <li>61. Mollaan bij 7</li> <li>62. Saxenburgerweg t/o 1A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 bouwfragmenten, grens of stoeppalen</li> <li>vinkenhuisje</li> <li>schamppaal</li> <li>ijskelder</li> <li>grenspaal</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Bloemendaalseweg 169</li> <li>2. Dennenweg 16</li> <li>3. Dr. J.P. Thijsse laan 3</li> <li>4. Duin en Beeklaan 28</li> <li>5. Duin en Beeklaan 30</li> <li>6. Hofje van Stoel 1- 10</li> <li>7. Huyghens Backerlaan 2</li> <li>8. Midden Duin en Daalseweg 16</li> <li>9. Rijperweg 5</li> <li>10. Rijperweg 9</li> <li>11. Zomerzorglerlaan 17</li> </ul>		Provinciaal monument
<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Bloemendaalseweg 37-39</li> <li>2. Bloemendaalseweg 62-64</li> <li>3. Bloemendaalseweg 66-68</li> <li>4. Bloemendaalseweg 127-131</li> <li>5. Boslaan 26 / De Genestetweg 9-11</li> <li>6. Brederodelaan 36</li> <li>7. Brederodelaan 38</li> <li>8. Brederodelaan 42-44</li> <li>9. Brederodelaan 50-50a</li> <li>10. Brederodelaan 57-75, 77, Van Ewijkweg 2-8, Duinlustparkweg 3-23</li> <li>11. Brederoodseweg 29</li> <li>12. Busken Huetlaan 1</li> <li>13. Busken Huetlaan 8-10-12</li> <li>14. De Genestetweg 1</li> <li>15. Donkerelaan 20</li> <li>16. Donkerelaan 22-24</li> <li>17. Duinvlietpad 4</li> <li>18. Duinwijckweg 1</li> <li>19. Duinwijckweg 3</li> <li>20. Duinwijckweg 5</li> <li>21. Duinwijckweg 7</li> <li>22. Duinwijckweg 9</li> <li>23. Hartenlustlaan 1</li> <li>24. Hoge Duin en Daalseweg 17</li> <li>25. Hoge Duin en Daalseweg 31</li> <li>26. Hoge Duin en Daalseweg 40</li> <li>27. Hoge Duin en Daalseweg 47- 53</li> <li>28. Iepenlaan 2</li> </ul>		Gemeentelijk monument

29.	Iepenlaan 13	
30.	Karmelweg 2-4	
31.	Kennemerweg 12	
32.	Kerkplein 2	
33.	Kleverlaan 121 – 121A	
34.	Kinheimweg 43-45-47-49	
35.	Korte Kleverlaan 89-93	
36.	Krullenlaan 3	
37.	Krullenlaan 5	
38.	Krullenlaan 23	
39.	Lage Duin en Daalseweg 17	
40.	Lage Duin en Daalseweg 31	
41.	Mesdaglaan 2	
42.	Midden Duin en Daalseweg 4	
43.	Midden Duin en Daalseweg 18	
44.	Midden Duin en Daalseweg 29	
45.	Mollaan 1a	
46.	Parkweg 9a	
47.	Parkweg 16-16a	
48.	Popellaan 1	
49.	Posthumus Meyeslaan 17	
50.	Potgieterweg 4	
51.	Rijperweg 10	
52.	Vijverweg 31-33	
53.	Zuider Stationsweg 2c-2d	
54.	Hoge Duin en Daalseweg 5 van Bloemendaal	uitkijktoren Kopje

### Beschermd dorpsgezicht

Het plangebied Bloemendaalse Park/Duin en Daal is in 2001 door het ministerie van OCW aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het doel van de aanwijzing is dat de karakteristieke structuur, die verwijst naar de historische ontwikkeling, en de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied als zwaarwegende belangen gelden wanneer er ontwikkelingen in het gebied plaatsvinden.

Als gevolg van deze aanwijzing heeft de gemeente Bloemendaal in 2006 een nieuw (conserverend) bestemmingsplan voor dit gebied vastgesteld. In dit bestemmingsplan (Bloemendaalse Park/ Duin en Daal, 2006) worden de karakteristieke kwaliteiten van het beschermd dorpsgezicht beter beschermd dan in de tot dan toe geldende bestemmingsplannen.

In deze paragraaf wordt eerst de ruimtelijke structuur van het beschermd dorpsgezicht beschreven. Vervolgens wordt uiteengezet welke kwaliteiten beschermd dienen te worden en hoe dit vervolgens is vertaald in het bestemmingsplan.

### *Ruimtelijke structuur*

Het beschermd dorpsgezicht Bloemendaalse Park/Duin en Daal is een aaneengesloten villa-gebied met een ruimtelijke en historische samenhang en bevat behalve de villaparken Bloemendaalse Park en Duin en Daal het villapark Hoog Hartenlust, het Bloemendaalse Bos met hertenkamp en de educatieve natuurtuin Thijsse's Hof. Het gebied is al dan niet sterk geaccidenteerd door de situering op de overgang van het oude naar het jonge duingebied. De jonge duinen vormen als nationaal park Zuid-Kennemerland de westelijke begrenzing. Aan de zuidzijde ligt de duinrug van het landgoed Lindenheuvel en aan de noordzijde de meren-

deels onbebouwd gebleven en gedeeltelijk bij het landgoed Caprera behorende strandvlakte, waarop voornamelijk sportvelden liggen.

De gebogen en hellende wegen met daaraan ruime en onregelmatig gevormde kavels met overwegend vrijstaande, nog merendeels particulier bewoonde middelgrote en grote villa's – met uitzondering van Hoog Hartenlust – op geruime afstand van de weg staand, geven dit gebied het rustige, voorname karakter van een villapark uit de periode rond 1900. Alleen het gebied ten noorden van het oude landhuis Duin en Daal, waarvan de minder volumineuze en dichter opeen geplaatste bebouwing overwegend dateert uit de periode 1920-1940, wijkt enigszins af van dit beeld.

De woonfunctie is in het hele gebied vanaf het begin primair gebleven. In de naoorlogse decennia zijn enkele zeer grote villa's tot twee woningen gesplitst. Ook de meeste koetshuizen en garages zijn als individuele woningen in gebruik genomen. Er zijn vrijwel geen winkels in het gebied. Een schoolgebouw, horecavestigingen en gebouwen van het voormalige waterleidingbedrijf vormen de enige utiliteitsbouw.

De veelal geasfalteerde wegen zijn relatief smal en aan beide zijden voorzien van nog veelal geasfalteerde en met grind bestrooide trottoirs die een gering hoogteverschil met de rijweg kennen. Het volwassen geboomte in de tuinen van de villa's overschaduwde de wegen en verzacht de overgang tussen weg en villatuinen. Dit geboomte bestond gedeeltelijk al voor de ontwikkeling van het villapark, als onderdeel van de beboste duinhellingen van de buitenplaats Duin en Daal. Hoewel vanaf 1920 verdichting met en vervanging van de bebouwing door afwijkende nieuwbouw heeft plaatsgevonden is het nog grotendeels laat negentiende- en vroeg twintigste-eeuwse ensemble in hoofdzaak goed bewaard gebleven met behoud van genoemde waarden.

#### *Waardering*

Het gebied Bloemendaalse Park/Duin en Daal is karakteristiek voor een villagegebied uit de periode rond 1900. Bijzonder is de landschappelijke aanleg op het merendeels geaccidenteerd terrein met enkele zeer grote hoogteverschillen. De aanleg omvat een overwegend slingerend wegenplan met ruime percelen, waarop zich een gevarieerde villabebouwing bevindt die merendeels tussen 1880 en 1920 is ontstaan. Het particuliere groen van deze huizen bepaalt in hoge mate het lommerrijke karakter van de openbare ruimte. De aaneengesloten villaparken Bloemendaalse Park, Duin en Daal en Hoog Hartenlust zijn tezamen met het Bloemendaalse Bos van belang wegens bijzondere landschappelijke, stedenbouwkundige, cultuur- en architectuurhistorische waarden.

#### *Te beschermen waarden*

De volgende kwaliteiten dienen op grond van het aanwijzingsbesluit beschermd te worden:

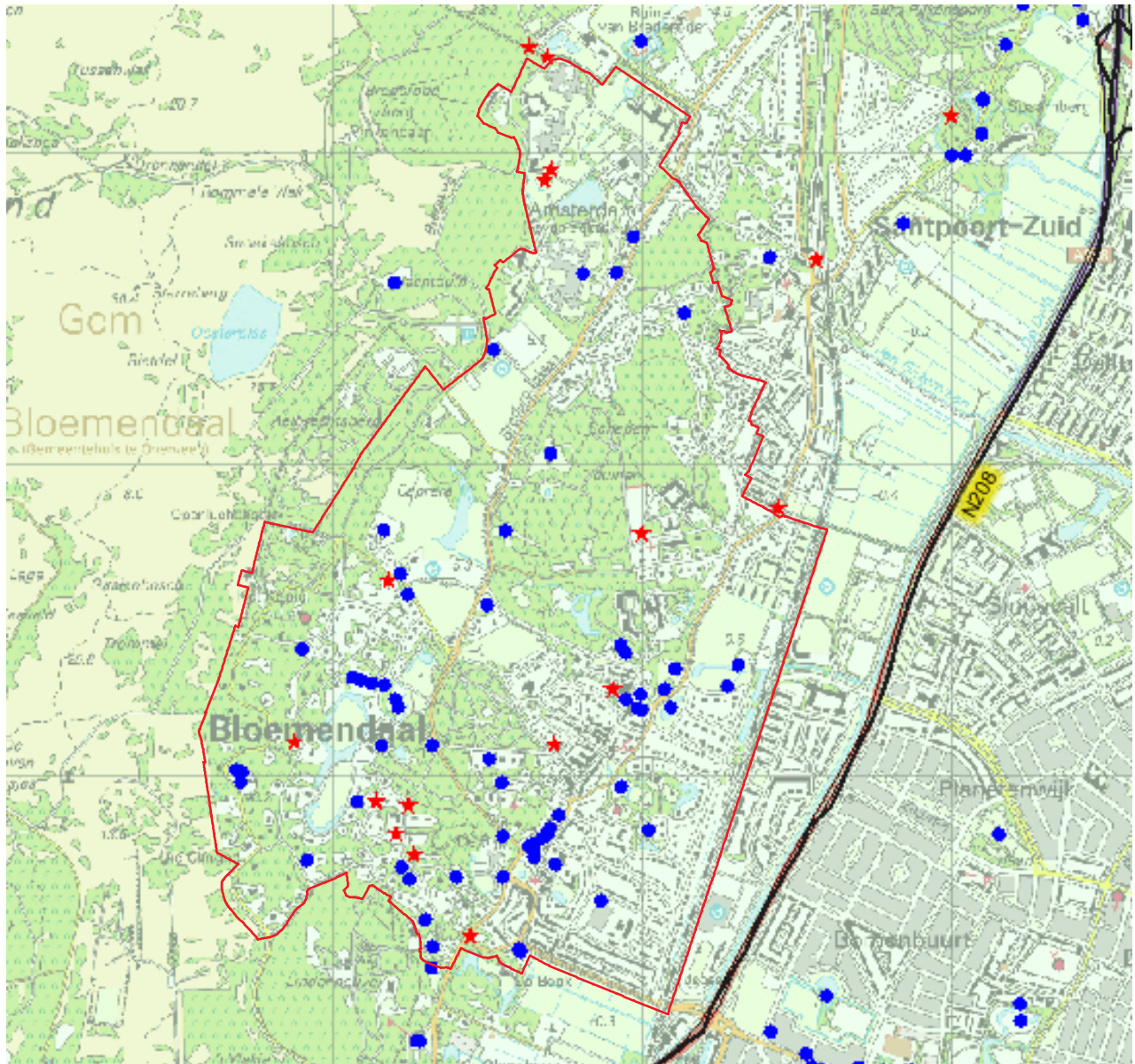
1. Het lommerrijke karakter van het gebied, in hoofdzaak bepaald door het particulier groen (volwassen bomen en heesters) in de zeer ruime tuinen van de villa's;
2. De hoofdopzet van gebogen en hellende wegen in een geaccidenteerd terrein. Opmerkelijk zijn de drie sterk stijgende voetpaden als dwarsverbindingen tussen de Midden- en Hoge Duin en Daalseweg;
3. De open vallei met weiland en waterpartij als hoofdonderdeel van het villapark Duin en Daal;
4. De extensieve bebouwing, merendeels vrijstaand op ruime kavels en overwegend bestaande uit twee bouwlagen met kap;
5. Het grote aantal panden van hoge cultuurhistorische waarde, dat een representatief beeld geeft van de ontwikkeling van de Nederlandse villabouw in de periode 1880-1920;
6. De landschappelijke waarde van het villagegebied in relatie tot het Bloemendaalse Bos en het aangrenzende nationaal park de Kennemerduinen;
7. Het primaat van de woonfunctie.



### *Wijze van bestemmen*

Het gehele plangebied Bloemendaalse Park/ Duin en Daal heeft een dubbelbestemming 'waarde – cultuurhistorie' gekregen. De dubbelbestemming heeft een visuele functie: op de plankaart is zichtbaar welke percelen onderdeel uitmaken van het beschermd dorpsgezicht. Van de dubbelbestemming gaat op zichzelf geen beschermde werking uit. De beschermde werking komt voort uit de wijze waarop de gronden in het gebied zijn beschermd. Hieronder wordt puntsgewijs opgesomd op welke wijze de te beschermen waarden in het bestemmingsplan worden beschermd:

1. *Het lommerrijke karakter van het gebied, in hoofdzaak bepaald door het particulier groen (volwassen bomen en heesters) in de zeer ruime tuinen van de villa's:* Het lommerrijke karakter wordt beschermd door de doorlopende groencorridors, die over de particuliere woonpercelen lopen, als Natuur-1 te bestemmen. Er is een aanlegvergunning nodig voor het uitvoeren van werken op deze gronden. Hierdoor blijft het lommerrijke karakter van het villagebied gehandhaafd.
2. *De hoofdopzet van gebogen en hellende wegen in een geaccidenteerd terrein:* De wegen zijn eigendom van de gemeente, terwijl alle woonkavels particulier eigendom zijn. Deze eigendomsverhouding biedt voldoende waarborg om het stratenpatroon te handhaven.
3. *De open vallei met weiland en waterpartij als hoofdonderdeel van het villapark Duin en Daal.* Het Halve Maantje heeft de bestemming Natuur-2 gekregen. Het planten van bomen is in deze bestemming onderworpen aan een aanlegvergunningenstelsel. Hierdoor blijft de openheid van het Halve Maantje gewaarborgd. De waterpartij heeft de bestemming Water gekregen.
4. *De extensieve bebouwing, merendeels vrijstaand op ruime kavels en overwegend bestaande uit twee bouwlagen met kap.* De bestaande woonhuizen zijn conserverend bestemd. De tuinen hebben de bestemmingen 'Wonen buiten bouwvlak', 'Tuin' en 'Natuur-1' gekregen. Hier mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd. Deze wijze van bestemmen voorkomt dat kavels worden gesplitst en de bebouwing wordt geïntensiveerd. De extensieve bebouwingsstructuur blijft dus gehandhaafd.
5. *Het grote aantal panden van hoge cultuurhistorische waarde, dat een representatief beeld geeft van de ontwikkeling van de Nederlandse villabouw in de periode 1880-1920;* Alle panden die in het aanwijzingsbesluit zijn aangemerkt als 'cultuurhistorische bebouwing met hoge ensemble en situationele waarde' hebben in het bestemmingsplan de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Bij verbouw of nieuwbouw mag de hoofdvorm van de bouwmassa niet gewijzigd worden. Hierdoor blijft de stedenbouwkundige verschijningsvorm (een klassieke villa van twee lagen met een kap) van deze panden gehandhaafd.
6. *De landschappelijke waarde van het villagebied in relatie tot het Bloemendaalse Bos en het aangrenzende nationaal park de Kennemerduinen.* De groenstructuren lopen in dit plangebied door in de villapercelen, waardoor er doorlopende groencorridors zijn ontstaan. De groencorridors hebben de bestemmingen Natuur (openbare groengebieden) en Natuur-1 (woonpercelen) gekregen. Er is een aanlegvergunning nodig voor het uitvoeren van werken op deze gronden. Hierdoor blijft de landschappelijke waarde van het gebied gewaarborgd.
7. *Het primaat van de woonfunctie.* Alle woningen hebben een woonbestemming gekregen. Hierdoor is het niet mogelijk om deze panden te gebruiken als kantoor of een andere niet-woonfunctie en blijft het primaat van de woonfunctie gewaarborgd.



Afbeelding: ligging provinciale (rood) en rijksmonumenten (blauw), CHW

### **Conclusie**

Binnen het plangebied zijn zowel gemeentelijke, provinciale- en rijksmonumenten aanwezig. Voor de monumenten uit al deze categorieën is een beschermende regeling opgenomen in het bestemmingsplan. Ook is een beschermd dorpsgezicht aanwezig. Door te beschermen waarden van het beschermd dorpsgezicht te vertalen in een conserverende bestemmingsplansystematiek, worden deze waarden in dit bestemmingsplan beschermd. De cultuurhistorische belangen zijn hiermee voldoende gewaarborgd.

## 4.6. Flora en fauna

### Kader

#### Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het "nee, tenzij"-principe. Dit betekent dat alleen onder voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State in augustus 2009.
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat "voldoende zorg" in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving.

## **Onderzoek**

Voor de ontwikkelingen die door middel van wijzigingsbevoegdheden mogelijk worden gemaakt zal ik het kader van het wijzigingsplan onderzoek worden verricht. Het bestemmingsplan maakt geen directe ontwikkelingen mogelijk en er is zodoende ook geen sprake van een overtreding van de Flora- en faunawet. In gevallen waarbij bijvoorbeeld bebouwing wordt gesloopt of bomen worden gekapt zal in het kader van een omgevingsvergunning onderzoek naar de flora en fauna moeten worden verricht.

## **Conclusie**

Het bestemmingsplan maakt geen directe ontwikkelingen mogelijk. Indien de opgenomen wijzigingsbevoegdheden toegepast worden, dient in het kader van het wijzigingsplan onderzoek naar flora en fauna te worden uitgevoerd. Het aspect flora en fauna vormt daarom geen belemmering voor het bestemmingsplan.

## **4.7. Landschapswaarden**

### **Kader**

#### Gebiedsbescherming

LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

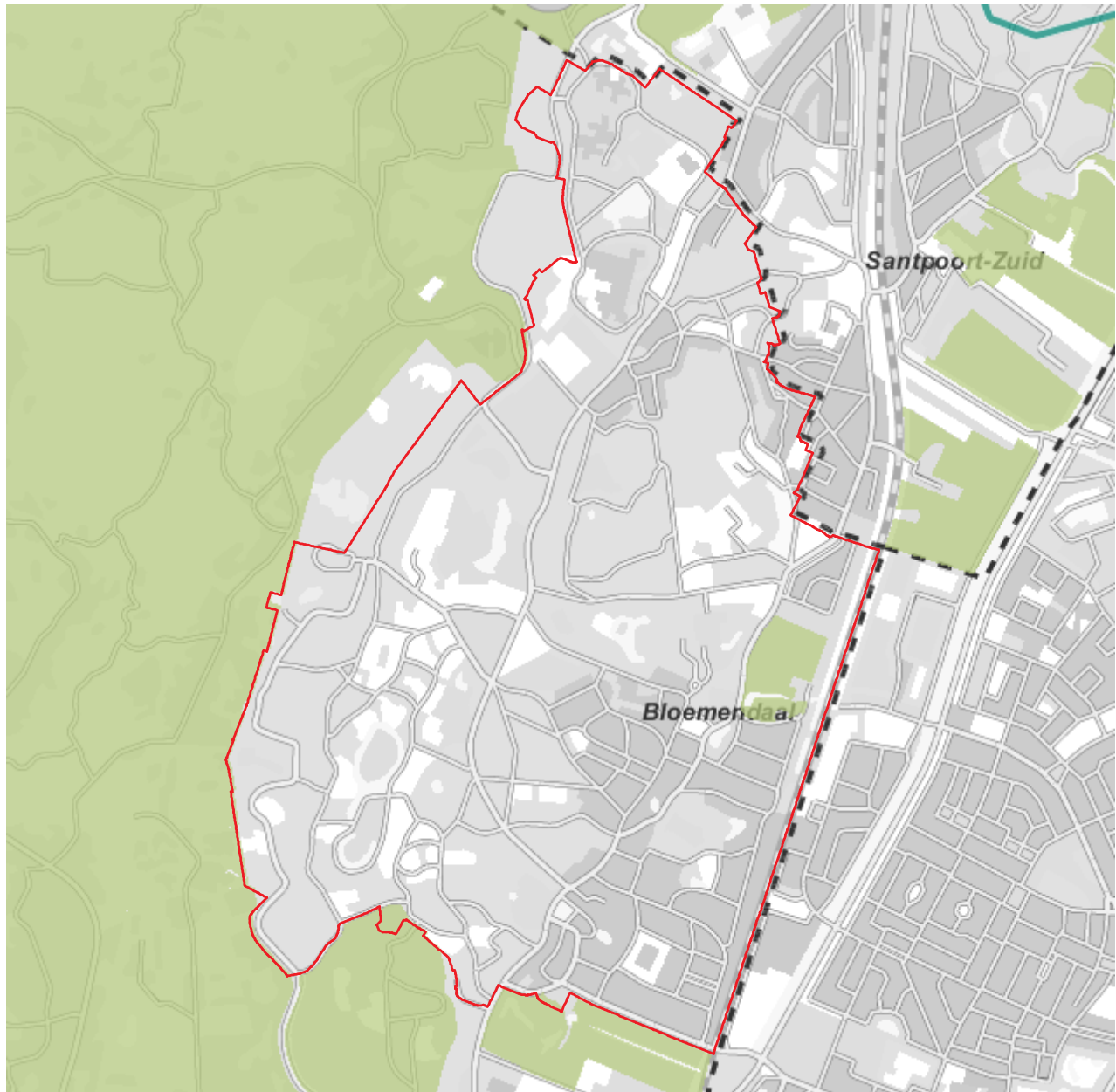
Bescherming van (natuur)gebieden vindt daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

### **Onderzoek**

In de Provinciale Verordening is de begrenzing van de EHS opgenomen. Doel van deze gebieden is behoud en de ontwikkeling van de Ecologische hoofdstructuur. Binnen het plangebied is het open gebied tussen Veen en Duin en de Laan van Boreel aangewezen als EHS evenals een klein gebied ten zuiden van de Parkweg.



Afbeelding: Ecologische Hoofdstructuur (bron: Provinciale ruimtelijke Verordening)

#### Natura-2000 gebied Kennemerland-Zuid

Een deel van het plangebied is onderdeel van natura-2000 gebied Kennemerland-Zuid. Dit gebied bestaat uit een aanwijzing als een Habitatrictlijngebied. Het gebied Kennemerland-Zuid is een uitgestrekt duingebied aan de zuidkant van het Noordzeekanaal. Het omvat onder meer het Nationaal Park Zuid-Kennemerland en de Amsterdamse Waterleidingduinen. De rijkdom van het gebied hangt samen met de breedte van de duinen, het hoge kalkgehalte, het uitblijven van grootschalige vergravingen en de historische, kleinschalige agrarische invloed vanuit oude zeedorpen. Bovendien is het aansluitende strandwallenlandschap op veel plaatsen bewaard gebleven. In de binnenduintrand liggen diverse oude landgoedbossen met goed ontwikkelde stinzenflora.



Afbeelding: begrenzing Natura 2000-gebieden

#### *Bestaande groenstructuur*

De natuurlijke ontstaanswijze (vorming van strandwallen en strandvlakten), heeft de basis gevormd voor de huidige landschappelijke opbouw. Evenwijdig aan de kust bevindt zich een rij jonge duinen. De gemeente Bloemendaal met de kernen Bloemendaal, Overveen, Aerdenhout en Vogelenzang ligt op de westelijke strandwal. Op de Oostelijke strandwal is Haarlem tot ontwikkeling gekomen.

#### **Conclusie**

Het weiland dat onderdeel vormt van de EHS is conform de huidige functie bestemd als 'Natuur - 2'. De EHS en de Natura-2000 gronden die binnen het plangebied vallen, zijn bestemd

als natuur en hebben als zodanig een beschermend karakter waarin de natuurwaarden centraal staan. Reeds bestaande functies hierbinnen blijven gehandhaafd. Hiermee wordt voldaan aan het doel van behoud en ontwikkeling van de EHS en de natura-2000 gebieden.

#### **4.8. Verkeer en infrastructuur**

##### **Kader**

###### Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is feitelijk het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en daarmee de opvolger van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV2). De nota heeft een PKB procedure doorlopen overeenkomstig de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en is op 21 februari 2006 in werking getreden. In de Nota Mobiliteit worden de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia beschreven. Uitgangspunt van beleid is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

###### Provinciaal Verkeers en Vervoerplan 2007 – 2013

Het Provinciaal Verkeers en Vervoerplan (PVVP) is vastgesteld op 1 oktober 2007 en bevat het beleid van de provincie op het gebied van Verkeer en Vervoer. Uitgangspunt hierbij is gebiedsbenadering, verkeersveiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Het fundament waar de provincie achter staat is benutten, beprijzen en bouwen. De provincie vindt het essentieel om naast de aanleg van infrastructuur andere maatregelen te treffen om de mobiliteit in Noord-Holland te faciliteren.

##### **Verkeersstructuur**

Bloemendaal heeft een karakteristieke langgerekte noord-zuid verkeersstructuur die is gekoppeld aan de ligging van de strandwallen. Voorbeelden hiervan zijn de Brederodelaan – Mollaan en de Bloemendaalseweg – Hartenlustlaan – Kennemerweg. Aansluiting op de N208, het regionale wegennet in noord-zuid richting, vindt plaats via de Kleverlaan. De Spoorlijn vormt een ruimtelijke scheiding met Haarlem. Binnen het plangebied is het NS-station Bloemendaal gelegen en iets ten noorden van het plangebied is station Santpoort-Zuid gelegen. De enige buslijn door het plangebied is lijn 81, die rijdt tussen Zandvoort via Station Haarlem naar Santpoort-Zuid.

##### **Parkeren**

De woonstraten in de villagebieden zijn vaak kronkelig en worden hoofdzakelijk door bestemmingsverkeer gebruikt. De villawoningen hebben veelal een oprit op het perceel en in de meeste gevallen vindt parkeren op eigen terrein plaats.

De meer planmatig gebouwde wijken hebben vaak rechte wegen die parallel aan elkaar liggen. Parkeren vindt hier grotendeels plaats in het openbaar gebied. De parkeerdruk in deze wijken is zeer hoog. De hoge parkeerdruk heeft deels te maken met het ontbreken van voldoende ruimte op openbaar terrein. Veel wegen zijn te smal om aan twee kanten te parkeren en soms kan alleen op de rijbaan in de lengte worden geparkeerd waardoor er per woning (gevelbreedte) maar één parkeerplek is, terwijl veel huishoudens over twee auto's beschikken. Het autobezit en -gebruik is in Bloemendaal ook nog eens relatief hoog en er is ook sprake van parkeerdruk van buiten de wijk (personeel van kantoren en scholen, bezoekers winkelstraat). Op de Donkerelaan levert ook het dorps huis nogal wat parkeerdruk op, zowel overdag als 's avonds.

In het centrumgebied geldt betaald parkeren. Voor bewoners zijn tegen betaling vergunningen beschikbaar. Een deel van de parkeerplaatsen kent dubbelgebruik, dat wil zeggen overdag bezoekers en 's avonds bewoners. Het aantal parkeerplaatsen wordt in de toekomst mogelijk nog beperkt uitgebreid. De gemeente heeft onderzocht of er een parkeergarage kan worden gebouwd, of een extra parkeerterrein kan worden aangelegd, maar dit blijkt niet haalbaar te zijn. Het beleid is erop gericht meer bezoekers op de fiets naar het centrumgebied te krijgen. De gemeente is onder meer voornemens om meer fietsenstallingen in het centrumgebied te plaatsen.

Via wijzigingsbevoegdheden zijn ontwikkelingen mogelijk. Indien de ontwikkelingen invloed hebben op de bestaande verkeersstructuur en verkeersintensiteiten zal in het kader van de wijzigingsbevoegdheid de effecten worden onderzocht.

Bij ontwikkelingen wordt ten aanzien van het aantal te realiseren parkeerplaatsen getoetst aan de Bouwverordening. In de Bouwverordening is aangegeven, dat per ontwikkeling bepaald wordt hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de richtlijnen uit publicatie "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" (ASVV 2004) van de Stichting Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (Stichting CROW).

### **Conclusie**

Het aspect verkeer en infrastructuur vormt geen belemmering.

## **4.9. Stedenbouw en duurzaam bouwen**

### **Kader**

#### Duurzaam Bouwen

Duurzaam Bouwen is een bouwmethode waarbij vanaf het ontwerp tot en met het gebruik zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met het milieu, zowel nu als in de toekomst.

Door het gebruik van deze definitie voor duurzaam bouwen heeft de gemeente een brede visie op dit onderwerp. Van energiebesparing bij individuele woningen tot een duurzaam gebouwde (stedelijke) omgeving, op alle niveaus wil de gemeente inspanning leveren om duurzaam bouwen tot een succes te maken; het realiseren van woningen met een 10% verscherpte EPC en het actief verbeteren van de energetische kwaliteit van de woningvoorraad uitgedrukt in energielabel met gemiddeld 1% per jaar op grond van het gemeentelijk klimaatbeleid behoort daarbij.

Het verwachte beleid voor duurzaam bouwen wordt in 2011 vastgesteld in de Beleidsnotitie Duurzaam bouwen. Hiermee geeft de gemeente Bloemendaal tevens invulling aan het klimaatakkoord.

#### Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk 2007-2011

Het Rijk en de gemeenten hebben een klimaatakkoord ondertekend. Hierin staan afspraken over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie. De gemeenten onderschrijven de ambities van het kabinet: een reductie van de uitstoot van broeikasgassen van 30% in 2020 ten opzichte van 1990, een energiebesparingspercentage van 2% energiebesparing per jaar en een aandeel van 20% duurzame energie in 2020. Het kabinet hanteert het aandeel duurzame energie 14% in plaats van 20% 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 om innovatie te stimuleren wordt de energieprestatie coëfficiënt voor nieuwe woningen in 2011 aangescherpt naar 0,6 en in 2015 naar 0,4.



#### GPR Gebouw®4

Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stimuleert de gemeente Bloemendaal het gebruik van GPR Gebouw® 4. GPR Gebouw® 4 zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. In GPR worden de bouwprestaties gemeten op basis van vijf thema's:

1. energie
2. milieu (materialen)
3. gezondheid
4. gebruikskwaliteit
5. toekomstwaarde

De prestaties worden uitgedrukt in een rapportcijfer van 1 tot 10. Een score van 6.0 is representatief voor het wettelijke niveau van het Bouwbesluit.

De ambitie van de gemeente is bepaald op een score van 7.0 op het thema energie en gemiddelde score van 7.0 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

#### **Onderzoek**

Binnen dit bestemmingsplan kan bij nieuwbouw worden voldaan aan de doelstellingen van duurzaam bouwen. Bij nieuwbouwplannen wordt er naar gestreefd zoveel mogelijk aan te sluiten bij het beleid op het gebied van duurzaam bouwen.

#### **Conclusie**

Het bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Eventueel nieuwbouw zal moeten voldoen aan de gemeentelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid.



## HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

### 5.1. Uitgangspunten

Het bestemmingsplan omvat een gebied dat voorheen was onderverdeeld in een 10-tal vigerende gebiedsbestemmingsplannen en een vijftiental partiële herzieningen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen. Doel van het bestemmingsplan is dan ook te streven naar uniformiteit in de bestemmingsregeling.

#### Ruimtelijke structuur

De Nota Bijgebouwen is het uitgangspunt voor de opzet van nieuwe bestemmingsplannen. In de oude bestemmingsplannen zijn de woningen (hoofdgebouw) opgenomen in ruime bouwvlakken. Dit gaf de mogelijkheid om daarin woningaanbouwen te realiseren. In de erfbestemming was dat niet mogelijk. Het erf was bedoeld voor bijgebouwen, zoals garages of bergingen. Een woningaanbouw, zoals een keuken of serre was hierbinnen niet mogelijk. In het nieuwe ruimtelijke beleid (vanaf 1999) worden aanbouwen aan de woning wel toegestaan op het erf. Verder is een gedifferentieerde (meestal ruimere) regeling voor de oppervlakte van erfbebouwing ingevoerd, inclusief al dan niet overdekte zwembaden. Ook worden fietsenbergingen in de voortuin bij tussen woningen mogelijk gemaakt.

Voor het bepalen van de ruimtelijke structuur is uitgegaan van de juridisch-planologische situatie van de voorgaande bestemmingsplannen. Voor de hoofdbebouwing (voor alle functies) wordt daarom uitgegaan van de hierin opgenomen maatvoering. In de voorgaande bestemmingsplannen zijn geen bouwhoogtes geregeld, maar maximale goothoogtes en, maar niet overal, de maximale dakhelling. De vigerende maximale goothoogtes zijn tevens de maximaal toegestane goothoogtes. De goot- en bouwhoogtes zijn geïnventariseerd in het veld.

De bestaande woningen (hoofdgebouwen) zijn perceelsgewijs (vrijstaand en twee-ondereenkap) of met bouwstroken (aaneengesloten woningen), of bouwvlakken (gestapelde woningen) ingetekend. Het voor-, achter- en zijerf is (grotendeels) gelegen buiten de bouwvlakken. Hoewel het bestemmingsplan grotendeels conserverend is, is het mogelijk dat er bouwwerken worden gebouwd (of herbouwd) die al zijn bestemd binnen het vigerend planologisch regime.

De aanwezige monumenten en het beschermde dorpsgezicht zijn beschermd krachtens de Monumentenwet. In het bestemmingsplan worden monumenten aangeduid door middel van een specifieke bouwaanduiding en een bouwregel. De villawijken Duin en Daal, Bloemendaalse Park en Hoog Hartenlust hebben een dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie' gekregen, waarmee de cultuurhistorische waarden van dit gebied beschermd worden.

Het is onder voorwaarden mogelijk woningen te splitsen. Hiervoor komen alleen vrijstaande woningen in aanmerking van een bepaalde omvang. Het splitsen is mogelijk door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Een wijzigingsplan wordt alleen vastgesteld wanneer aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan en geen strijdigheid is met alle van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

Voor de bouw van bouwwerken die behoren bij een woning, wordt op grond van de bijgebouwenregeling onderscheid gemaakt in verschillende woongebieden, met onderscheiden regelingen voor erfbebouwing. Daarom is ervoor gekozen de tuinen aan te duiden met bouwaanduidingen waarin de gebiedstypen zijn opgenomen die corresponderen met de bijgebouwenregeling. Het aantal vierkante meters bijgebouwen dat op elk perceel in de be-

stemming Wonen mag worden gebouwd, is ook tot stand gekomen op basis van de bijgebouwenregeling. In de bestemmingen Maatschappelijk, Kantoor, Centrum en Horeca mogen ook bijgebouwen worden gebouwd.

Voor het terrein van het voormalige Provinciaal Ziekenhuis en een klein gebied aan de Bergweg is op 25 maart 2004 het bestemmingsplan 'Meer en Berg' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt een herinrichting van Park Brederode mogelijk. Omdat in het bestemmingsplan 'Meer en Berg' en de bijbehorende uitwerkingsplannen specifieke regelingen zijn opgenomen, zijn deze plannen integraal overgenomen, maar wel omgezet conform de SVBP2008. Hierdoor is de benaming van de bestemmingen en aanduidingen gewijzigd, maar de inhoud van de regelingen is hetzelfde gebleven.

#### Functionele structuur

Ook voor de functionele structuur geldt dat alle vigerende functies als zodanig worden bestemd of mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan. Het plangebied bestaat voornamelijk uit woningen. Wonen vormt dan ook de hoofdfunctie van het plangebied. Het is toegestaan aan huis verbonden vrije beroepen uit te oefenen, zoals een arts, notaris of advocaat. Het gaat om aan bedrijfsactiviteiten binnen milieucategorie 1 tot een maximumvloeroppervlak van 30% per woning en maximaal 60 m<sup>2</sup>.

Alle geldende wijzigingsbevoegdheden zijn gehandhaafd, tenzij er in de tussentijd reeds een wijzigingsplan is vastgesteld. Daarnaast zijn ook plaatsgebonden wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor diverse ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen worden in paragraaf 5.2 beschreven. Bij wijzigingsbevoegdheden zijn parkeernormen niet gekwantificeerd, maar is als randvoorwaarde opgenomen dat parkeren moet voldoen aan de CROW richtlijnen.

Er is een mogelijkheid opgenomen voor het afwijken van de gebruiksregels om ook een bedrijf aan huis toe te staan. Dit betreft ook bedrijfsactiviteiten binnen milieucategorie 1 en met een maximum vloeroppervlak van 60 m<sup>2</sup>. Seksinrichtingen zijn expliciet uitgesloten.

Vigerende maatschappelijke bestemmingen zijn bestemd met een brede maatschappelijke bestemming waarin dezelfde gebruiks- en bouwregels gelden als in de vigerende plannen. Het betreft onder meer scholen, kinderdagverblijven, kerken en verzorgingstehuizen. De scholen kunnen tevens als brede school worden gebruikt en er is kinderopvang mogelijk. Schoolpleinen zijn zodanig bestemd dat kinderen er na schooltijd ook mogen spelen. De bibliotheek en de begraafplaats zijn opgenomen met een specifieke functieaanduiding.

Voor het centrumgebied zijn twee brede centrumbestemmingen opgenomen. In het kernwinkelgebied zijn detailhandel, dienstverlening met baliefunctie en ondersteunende horeca toegelaten en op de etages mag worden gewoond. In het aanloopgebied zijn detailhandel, dienstverlening met baliefunctie, kantoren en maatschappelijke functies toegelaten en mag op de etages worden gewoond. Bestaande horecagelegenheden hebben een aanduiding 'horeca' gekregen. Zodoende is dit gebied niet te gedetailleerd vastgelegd, zodat wijzigingen in functie kunnen plaats vinden. Buiten het centrumgebied zijn soortgelijke functies specifiek bestemd.

Binnen de bestemming bedrijven is een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg opgenomen, zoals deze ook in de vigerende regeling is opgenomen. Voor groen en water wordt uitgegaan van de vigerende situatie zoals opgenomen in de verschillende plannen. De EHS en de Natura-2000 gebieden zijn bestemd met de bestemming Natuur, zodat met de regeling wordt voldaan aan de verplichting tot instandhouding en bescherming van de natuurwaarden.

Speelvoorzieningen en volkstuinten zijn binnen de bestemming recreatie met een specifieke functieaanduiding geregeld. Het appartementencomplex aan de I. Bispincklaan heeft een specifieke functieaanduiding voor een parkeergarage achter het gebouw.

## **5.2 Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden**

Het voorliggende bestemmingsplan legt grotendeels de vigerende planologische situatie vast. Binnen de vigerende planologische situatie zijn een aantal ontwikkelingen mogelijk. Deze ontwikkelingen worden in deze paragraaf beschreven. Het bestemmingsplan maakt tevens een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De nieuwe ontwikkelingen zijn in hoofdstuk 6 beschreven.

### Park Brederode

Park Brederode kent in de vigerende bestemmingsplannen een afwijkende systematiek van bestemmen. Om de ontwikkelaar enige flexibiliteit te bieden bij het uitwerken van de bouwplannen, zijn de meeste bouwvlakken flexibel bestemd. Er is een maximaal bebouwd grondoppervlak, een maximaal bruto vloeroppervlak vastgelegd en een maximaal percentage van het bouwvlak dat mocht worden bebouwd.

De gemeente heeft de flexibele wijze van bestemmen gehandhaafd bij de bouwvlakken die nog niet bebouwd zijn. Alle gebouwen die reeds in aanbouw zijn of opgeleverd, zijn conserverend bestemd. De noodzaak om flexibel te bestemmen is hier immers niet meer aanwezig. De vrije kavels in deelgebied Duin en Beek vormen hierop een uitzondering. In dit deelgebied is de flexibele bestemming ook gehandhaafd voor woningen die al zijn opgeleverd.

### Zuidstrook Park Brederode

In het masterplan voor Park Brederode (december 2001) is bepaald dat in de zuidstrook van Park Brederode (gelegen tussen de sportvelden en de Zocherlaan) woningen mogen worden gebouwd en dat het bebouwd grondoppervlak van deze woningen maximaal 1.400 m<sup>2</sup> mag zijn. Deze bouwmogelijkheid is in het bestemmingsplan Meer en Berg opgenomen, maar de provincie Noord Holland heeft aan dit deel van het bestemmingsplan goedkeuring onthouden, omdat de locatie buiten het bestaand bebouwd gebied is gelegen.

Doordat de woningen in de zuidstrook aan goedkeuring zijn onthouden, kan een deel van het woningbouwprogramma op Park Brederode niet gerealiseerd worden. Bloemendaal kent een hoge druk op de woningmarkt. In de ontwerp-woonvisie is geconstateerd, dat met name in het sociale en middensegment een groot tekort aan woningen is. Er zijn bovendien te weinig geschikte seniorenwoningen, waardoor de doorstroming stagneert. In het licht van de hoge druk op de woningmarkt is het een gemiste kans als een deel van het woningbouwprogramma op Park Brederode niet zou kunnen worden gebouwd. Vandaar dat de gemeente Bloemendaal voornemens is om op basis van de woningbouwopgave uit het regionaal actieprogramma (RAP) Zuid-Kennemerland & IJmond<sup>2</sup> opnieuw toestemming aan de provincie te vragen om op deze locatie woningen te bouwen.

De zuidstrook is in het nieuwe bestemmingsplan als openbaar groen bestemd. In overleg met projectontwikkelaar Park Brederode is afgesproken om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de bouw van maximaal 28 woningen in de zuidstrook mogelijk te maken. De projectontwikkelaar is voornemens om de zuidstrook binnen de termijn van het bestemmings-

---

<sup>2</sup> In het regionaal actieprogramma worden woningbouwafspraken tussen de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond vastgelegd, teneinde uitvoering te geven aan de door de provincie vastgestelde regionale woningbouwopgave. Het RAP wordt opgesteld onder regie van de provincie en wordt ook door de provincie vastgesteld. In de provinciale ruimtelijke verordening Noord Holland is bepaald dat de provincie toestemming kan verlenen om buiten het bestaand bebouwd gebied woning te bouwen als de betreffende locatie is opgenomen in het regionale actieprogramma.

plan Bloemendaal 2012 tot ontwikkeling te brengen. De gemeente heeft de woningen in de Zuidstrook daarom op laten nemen in het Regionaal Actieprogramma Zuid-Kennemerland 2012 – 2016.

Het bebouwd oppervlak mag daarbij niet meer dan 1.400 m<sup>2</sup> bedragen en de gebouwen mogen maximaal drie bouwlagen hoog worden. Voorwaarde om de bestemming te wijzigen is, dat de provincie ontheffing verleend is om te mogen bouwen buiten het bestaand bebouwd gebied.

Deze ontwikkelingen wordt met wijzigingsbevoegdheid 1, die in de looptijd van dit bestemmingsplan is voorzien, in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

#### Herontwikkeling Albert Heijn

De herontwikkeling van de Albert Heijn aan de Bloemendaalseweg 70 is al mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan Bloemendaalsepark/ Duin en Daal. De huidige éénlaagse bebouwing op dit hoekperceel wordt ervaren als een gat in de gevellijn, waarin panden van drie bouwlagen domineren. Versterking en accentuering van de hoek Zomerzorgerlaan/ Bloemendaalseweg verbetert de huidige situatie. Daarom is hier, conform het huidige bestemmingsplan, een bouwhoogte van maximaal 11 meter in drie lagen toegestaan.

#### Kinheimweg 1/ 1A

In het bestemmingsplan Kinheimpark (1991) was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van drie woningen op de locatie van het voormalig bedrijfsperceel van installatiebedrijf Lindeman aan de Kinheimweg 1/ 1A mogelijk te maken. De gemeente Bloemendaal heeft in januari 2012 besloten om het wijzigingsplan 'Kinheimpark 3e wijziging' vast te stellen, waardoor de bedrijfsbestemming is gewijzigd in een woonbestemming. In dit bestemmingsplan heeft het perceel Kinheimweg 1/ 1A daarom een woonbestemming gekregen.

#### Woning Krullenlaan

In het bestemmingsplan Wildhoef-Schapenduinen nieuw (1978) was een vrijstellingbevoegdheid opgenomen voor de bouw van een woning op het landgoed Caprera. De eigenaar van Landgoed Caprera heeft voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan Bloemendaal 2012 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een woning op het landgoed langs de Krullenlaan. Het beleid is dat eigenaren aanspraak kunnen blijven maken op hun oude bouw- en gebruiksrechten als zij voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan een aanvraag omgevingsvergunning indienen. De mogelijkheid om een woning te bouwen op landgoed Caprera is daarom gehandhaafd.

Omdat er bij het vaststellen van dit bestemmingsplan nog geen beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning was genomen, is de woning niet bij rechte bestemd. In plaats daarvan is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Natuur - 3 op de in de aanvraag aangegeven locatie te wijzigen in de bestemmingen Wonen, Tuin en Natuur - 1. Het wijzigingsgebied wordt op de verbeelding aangeduid met de Wro-zone wijzigingsbevoegdheid 3. De voorwaarden waaronder medewerking kan worden verleend aan het wijzigen van de bestemming Natuur-3 naar Wonen, Tuin en Natuur - 1 staan beschreven in artikel 17.5.

### **5.3 Premature ontwikkelingen**

In de periode voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan zijn aan de gemeente een aantal projecten gepresenteerd en zijn een aantal principeverzoeken ingediend die mogelijk in de planperiode van dit bestemmingsplan (2012–2022) tot uitvoering zullen worden gebracht. Ook heeft de gemeente in de structuurvisie Bloemendaal een aantal ontwikkelingen en projecten benoemd die in deze periode tot ontwikkeling kunnen worden gebracht.

Het beleid is dat eigenaren aanspraak kunnen blijven maken op hun oude bouw- en gebruiksrechten als zij voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan een principeverzoek indienen. De onderstaande principeverzoeken en ontwikkelingen zijn echter nog te prematuur om in een bestemmingsplan op te nemen. Vandaar dat op de betreffende percelen de bestaande functies en bebouwing zijn bestemd. Het betreft hier concreet de volgende projecten:

- De herstructurering van zorgcentrum Dennenheuvel en Klooster Euphrasia aan de Dennenweg 6 en 8 en Huize Pettelier aan de Krommelaan 4. In de structuurvisie is dit gebied aangewezen als een zoeklocatie voor woningbouw. Het uitgangspunt is het creëren van woningen, zonder het toevoegen van meer bouwoppervlakte dan nu is toegestaan<sup>3</sup>. Op 13 april is een principeverzoek ingediend om de maatschappelijke bestemming van klooster Euphrasia en Huize Pettelier om te zetten een gecombineerde woon- en maatschappelijke bestemming en sloop/nieuwbouw van de gebouwencomplexen mogelijk te maken. Het betreft hier een complexe herstructureringsopgave. De ontwikkelingskaders zullen pas worden vastgesteld, nadat het ontwerp bestemmingsplan ter visie is gelegd en kunnen daarom niet meer in dit bestemmingsplan worden opgenomen. Daarom zijn de huidige bouwrechten voor deze percelen gehandhaafd. Het betreft hier bouwvlakken waarbij het maximale bebouwingspercentage en de maximaal toegestane goothoogte uit het vigerend bestemmingsplan Veen en Duin zijn gehandhaafd. De maximale bouwhoogte wordt onder het vigerende bestemmingsplan op grond van de bouwverordening gelimiteerd op 15 meter. Vandaar dat de maximaal toegestane bouwhoogte voor deze drie percelen in het nieuwe bestemmingsplan 15 meter bedraagt. Op deze wijze blijven de bouw- en gebruiksrechten uit het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd en wordt bovendien voldaan aan het uitgangspunt uit de structuurvisie dat er niet meer bouwoppervlakte mag worden gecreëerd dan nu is toegestaan.
- De herontwikkeling van het bedrijventerrein "in de Bogt" tussen de Bloemendaalsestraatweg en Schaepmanlaan tot een woongebied. Het beleid van de gemeente Bloemendaal is erop gericht om te bevorderen dat bedrijven in woonwijken worden vervangen door woonbebouwing. In het bestemmingsplan is voor een aantal bedrijfsperven een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (wijzigingsbevoegdheid 2 en 3). Omdat dit een iets groter gebied is, zal eerst een haalbaarheidsonderzoek moeten plaatsvinden en moeten er randvoorwaarden worden vastgesteld, voordat een wijzigingsbevoegdheid kan worden opgenomen. Omdat dit nog niet heeft plaatsgevonden is ervoor gekozen om deze bedrijven nu een bedrijfsbestemming te geven. Indien na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een principebesluit wordt genomen om woningbouw op deze locatie te ontwikkelen, kan een planologische procedure worden doorlopen om medewerking te verlenen.
- De herontwikkeling van garageboxen achter de woningen Platanenlaan 75 tot en met 89. De functie van de garageboxen en bijbehorend terrein kan worden gewijzigd in een kantoor of een maatschappelijke functie. Hiervoor is wijzigingsbevoegdheid 3 opgenomen. De bouwmassa (bouwvlak en hoogte) mag niet worden gewijzigd.
- De mogelijke herontwikkeling van het perceel Bloemendaalseweg 137 (Landje van Van Riessen) ten behoeve van woningbouw. Het perceel is sinds 2008 eigendom van de gemeente Bloemendaal. Op 21 oktober 2008 heeft het college een stedenbouwkundig programma van eisen vastgesteld voor de ontwikkeling van een kinderdagverblijf. In het ontwerp bestemmingsplan Bloemendaal heeft het perceel daarom een maatschappelijke bestemming gekregen. Omdat de ontwikkeling van het kinderdagverblijf op dit moment onzeker is, overweegt het college om de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Omdat de gemeente zowel grondeigenaar als bevoegd gezag is, zal zij in dat geval de (ruimtelijke) beleidskaders en verkoopmogelijkheden tegen elkaar af-

---

<sup>3</sup> Pagina 39, structuurvisie Bloemendaal

weging. Op grond van het resultaat van deze afweging kan het college een principebesluit nemen. Daarna kan een planologische procedure worden opgestart om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken.

- Het ombouwen van het kantoor in de villa Hartenlust (Vijverweg 18) tot een appartementencomplex. De eigenaar van villa Hartenlust heeft hiervoor op 25 januari 2012 een principeverzoek ingediend, In het huidige bestemmingsplan Bloemendaal Dorp heeft dit pand een dubbelbestemming 'Woon- en kantoor'. Omdat de gemeente Bloemendaal tegenwoordig geen dubbelbestemmingen meer gebruikt, heeft het pand de bestemming 'Wonen' gekregen met de aanduiding 'kantoor'. Op deze manier kan het pand zowel voor woon- als kantoor doeleinden worden gebruikt en blijven de oude gebruiksrechten dus gehandhaafd.
- De bouw van een woning op het kadastrale perceel BMD F 58 aan de Krullenlaan. De eigenaar van dit perceel heeft hiervoor op 20 januari 2012 een principeverzoek ingediend. Het perceel heeft nu een tuinbestemming. Tot 1991 kon op dit perceel een woning worden gebouwd, maar deze bouwmogelijkheid is in het bestemmingsplan Veen en Duin (1991) komen te vervallen.
- De herbouw van de woning aan de Bergweg 2. De eigenaar van de woning heeft hiervoor op 28 februari 2012 een principeverzoek ingediend. Het voorstel is om het bouwvlak van de woning een aantal meter naar het noorden op te schuiven.

#### **5.4. Juridische planopzet**

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten de inleidende regels (hoofdstuk 1), de bestemmingsregels (hoofdstuk 2), de algemene regels (hoofdstuk 3) en de overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

Bij het opstellen van de regels is aangesloten bij de standaardisering uit het Handboek bestemmingsplannen van de Gemeente Bloemendaal (augustus 2010). Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

##### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

##### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

##### *Bedrijf*

Binnen deze bestemming zijn de bestaande bedrijven geregeld. Het gaat om bedrijven van categorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten evenals productiegebonden detailhandel, maar met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen. Voor twee bedrijfspercelen is het mogelijk om de bestemming bedrijf te wijzigen naar een andere bestemming.

##### *Centrum 1*

Het kernwinkel gebied aan de Bloemendaalseweg tussen de Potgieterweg en de Rustenburgherweg heeft deze brede bestemming gekregen, waarbinnen detailhandel, dienstverlening met baliefunctie, ondersteunende horeca en (gemaximeerd) horeca categorie 1a wordt toegestaan en op de etages tevens een woonfunctie. Horecabedrijven in categorie 1 resp. categorie 2 zijn mogelijk op plaatsen waar deze aanduiding is opgenomen. Daar waar de



aanduiding Wonen is opgenomen, mag ook op de begane grond gewoond worden. Daar waar de aanduiding Kantoor is opgenomen, mag de eerste etage worden gebruikt voor kantoordoeleinden.

#### *Centrum 2*

In het aanloopgebied aan de Bloemendaalseweg (tussen de Potgieterweg de Mollaan en aan het Kerkplein) worden detailhandel, dienstverlening met baliefunctie, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, ondersteunende horeca en horeca categorie 1a (gemaximeerd) toegestaan en op de etages tevens een woonfunctie. Horecabedrijven in categorie 1 resp. categorie 2 zijn mogelijk op plaatsen waar deze aanduiding is opgenomen. Daar waar de aanduiding Wonen is opgenomen, mag ook op de begane grond gewoond worden. Daar waar de aanduiding bedrijf is opgenomen, zijn tevens bedrijven van de categorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan evenals productiegebonden detailhandel, maar met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen.

#### *Cultuur en Ontspanning*

Het openluchttheater Caprera en de bijbehorende terreinen zijn als "Cultuur en Ontspanning" bestemd.

#### *Detailhandel*

Alle winkels buiten het centrumgebied hebben de bestemming detailhandel gekregen. Indien zich boven de winkel een woning bevindt, heeft het betreffende perceel een woonbestemming gekregen, met een aanduiding 'detailhandel'.

#### *Gemengd*

De bestemming 'Gemengd' die in bestemmingsplan Meer en Berg aan drie percelen op Park Brederode is toegekend, is in dit bestemmingsplan gehandhaafd. Op deze percelen zijn zowel maatschappelijke voorzieningen als woningen toegestaan. De bestemming 'Gemengd' mag worden gewijzigd in Kantoor of Horeca categorie 1a.

#### *Groen*

De in de vigerende bestemmingplannen opgenomen (openbare) groenvoorzieningen zijn bestemd als "Groen". In de Groenbestemmingen op Park Brederode zijn functieaanduidingen opgenomen voor onder andere parken, cultuurhistorische en natuurlandschappelijke waarden. De bestemming van de groenstrook tussen het sportterrein van HBS en Park Brederode (de Zuidstrook) mag worden gewijzigd in Wonen.

#### *Horeca - 1*

Alle horecabedrijven buiten het centrumgebied die in horecacategorie 1 vallen, hebben de bestemming "Horeca-1" gekregen.

#### *Kantoor*

Zelfstandige kantoren zijn als "Kantoor" bestemd. Panden met een gemengde woon- en kantoorfunctie, hebben een woonbestemming gekregen met een functieaanduiding voor kantoor. De bestemming 'Kantoor' mag worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

#### *Maatschappelijk*

De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn als "Maatschappelijk" bestemd. Dit betreffen scholen, welzijnsvoorzieningen, medische voorzieningen, culturele en religieuze instellingen, verpleeg- en verzorgingstehuizen en zorghotels. Uitwisseling van functies is binnen de bestemming mogelijk. Kinderopvang is binnen deze bestemming ook mogelijk. Begraafplaatsen zijn bestemd door middel van een functie aanduiding.

### *Natuur*

Natuurgebieden hebben de bestemming 'Natuur' gekregen en zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuur- en landschappelijke waarden. Ondergeschikt extensief recreatief medegebruik is toegestaan.

### *Natuur-1*

De bestaande natuurwaarden op woonpercelen hebben de bestemming 'Natuur-1' gekregen. In de vigerende bestemmingsplannen zijn deze gronden bestemd als 'Landschappelijke tuin', met zeer beperkte bouw mogelijkheden. In de bestemming is deze geldende regeling gecombineerd met de bijgebouwenregeling. Het behoud en versterken van de natuur- en landschappelijke waarden staat voorop.

### *Natuur-2*

Weilanden met een hoge landschappelijke waarde hebben de bestemming 'Natuur-2' gekregen. Het betreft de weilanden bij Veen en Duin, Caprera en het Halve Maantje. De bestemming is gericht op bescherming van de natuurwaarden en de openheid van het landschap. Agrarisch medegebruik en ondergeschikt extensief recreatief medegebruik zijn toegestaan.

### *Natuur-3*

Landgoederen hebben de bestemming 'Natuur-3' gekregen en zijn bestemd voor het behoud, herstel en beheer van het landgoed. Binnen deze bestemming wordt een beperkte oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het landgoed mogelijk gemaakt.

### *Recreatie*

Dagrecreatieve functies zijn binnen deze bestemming toegestaan. Speelvoorzieningen en volkstuinten zijn toegestaan op plaatsen met de betreffende aanduiding.

### *Sport*

De aanwezige sportvoorzieningen, zoals voetbal- en hockeyvelden met de daarbij behorende voorzieningen, zijn als 'Sport' bestemd. Gebouwen zoals verenigingsgebouwen, kleedruimtes en bergingen mogen alleen worden opgericht binnen de bouwvlakken. Kinderopvang is binnen deze bestemming toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding landschapswaarden is de grond mede bestemd voor het in stand houden van de aanwezige landschappelijke waarden. In deze zone zijn geen lichtmasten, vlaggenmasten en kunstgrasvelden toegestaan.

### *Tuin*

Tuinen komen in beginsel niet voor bebouwing in aanmerking. Overeenkomstig de bijgebouwenregeling is onder omstandigheden enige erfbebouwing toelaatbaar. In bijgebouwenregeling is onderscheid gemaakt in verschillende woongebieden, met onderscheiden regelingen voor erfbebouwing op erven en tuinen. In het bestemmingsplan is er voor gekozen de gronden die bestemd zijn voor tuinen onder te verdelen door middel van specifieke aanduidingen, elk met een onderscheiden bebouwingsregeling. Erkers zijn ook opgenomen in de bestemming tuin.

### *Tuin - 1*

Omdat voor de woonpercelen in de deelgebieden Duinzicht en Duin en Beek op Park Brederode een afwijkende regeling geldt voor maximale verharding ten behoeve van parkeerplaatsen en terrassen, is hiervoor een aparte bestemming "Tuin - 1" opgenomen. Op gronden met deze bestemming geldt een aanlegvergunningstelsel. Ter plaatse van de woonpercelen in deelgebied Duin en Beek op Park Brederode zijn de houtwallen en houtstapels/takkenrillen met een functieaanduiding bestemd.

### *Verkeer*

Alle openbare gronden die voor verkeer en verblijf in gebruik genomen mogen worden, zijn in deze bestemming begrepen. In de bestemmingsomschrijving is tevens opgenomen, dat de gronden bestemd zijn voor onder meer bermen, groen en water. De spoorweg en de daarbij behorende voorzieningen (stationsgebouw) en de verblijfsgebieden (geen gemotoriseerd verkeer toegestaan) hebben binnen deze bestemming een aanduiding gekregen. In het voormalige stationsgebouw zijn kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening met baliefunctie toegestaan.

### *Water*

Watergangen en -partijen die waterhuishoudkundige betekenis hebben, zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd met de bestemming "Water".

### *Wonen*

Zowel de begrenzing als de inhoud van de woonbestemmingen uit de vigerende bestemmingsplannen zijn als vertrekpunt genomen, waarbij de vigerende rechten zo veel mogelijk zijn gecontinueerd. In de bestemmingsregeling is tevens het vastgestelde ruimtelijke beleid van de gemeente Bloemendaal vertaald. Dit heeft in hoofdzaak betrekking op de mogelijkheden tot splitsing van woningen en toelaatbare erfbebouwing. Binnen de bestemming zijn grondgebonden woningen toegestaan. Gestapelde woningen zijn op de verbeelding met een aanduiding aangegeven. Het splitsen van woningen is onder voorwaarden toegestaan door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid zal aangetoond moeten worden, dat de woningen voldoen aan de gestelde, voornamelijk milieuhygiënische, randvoorwaarden.

Op de erven bij woningen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Overeenkomstig de bijgebouwenregeling is erfbebouwing toelaatbaar aan de achterzijde van de woning en tot halverwege de zijgevel. Het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen is afhankelijk van de inhoud van de woning en de perceelsgrootte. Gekozen is om de toegestane oppervlakte aan erfbebouwing per perceel aan te geven.

Bij woningen is het toegestaan vrije aan huis verbonden beroepen uit te oefenen zoals arts, notaris of advocaat. Voor het uitoefenen van bedrijf aan huis is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Er is een mogelijkheid tot het afwijken van de bouwregels om in plaats van een kapconstructie een terug liggende extra bouwlaag te bouwen indien dit vanuit welstandsoverwegingen te prefereren is.

Panden met een gemengde woon en werkfunctie hebben de bestemming Wonen met een aanduiding Bedrijf, Bibliotheek, Detailhandel, Horeca, Kantoor of Maatschappelijk gekregen.

De woningen op Park Brederode zijn ook opgenomen in de woonbestemming. Deze woningen zijn in de vigerende bestemmingsplannen volgens een afwijkende systematiek bestemd, waarbij naast de goothoogte ook het maximale bebouwingspercentage, bebouwd oppervlak en/ of bruto vloeroppervlak zijn vastgelegd. Omdat het uitgangspunt is dat de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zo veel mogelijk gecontinueerd moeten worden, zijn bij deze woningen aanduidingen voor het maximale bebouwingspercentage, bebouwd oppervlak en/ of bruto vloeroppervlak opgenomen. Het hoofdgebouw op Park Brederode heeft tevens de aanduidingen parkeergarage en gemeenschappelijke voorzieningen gekregen, teneinde de bestaande rechten voor dit gebouw te continueren.

### *Wonen – 1*

Omdat het te complex is om de planologische rechten voor de woningen in deelgebied Duin en Beek op Park Brederode te vertalen in de algemene woonbestemming, hebben deze wo-

ningen een aparte woonbestemming gekregen. De regeling uit het vigerende bestemmingsplan is in deze bestemming overgenomen.

### Waarde - Archeologie

Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart is de archeologische waarde in het plangebied met diverse dubbelbestemmingen beschermd. Hierbij is onderscheid gemaakt in zeven verschillende verwachtingswaarden. De archeologische waarden worden door middel van een verplichting voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen het bestemmingsplan beschermd. De dieptes en oppervlaktes waarvoor een onderzoeksverplichting geldt, staan in de tabel op de volgende pagina per waarde aangegeven.

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

### Waarde - Cultuurhistorie

Villagebied Duin en Daal is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Hier is de Monumentenwet 1988 van toepassing verklaard. Via de bouwaanduiding 'karakteristiek' worden waardevolle villa's uit de periode 1880-1920 beschermd.

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

#### 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 om 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 wordt een aantal voorbeelden genoemd die in ieder geval als strijdig worden beschouwd.

#### *Algemene aanduidingsregels*

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden enkele bijzondere bouwbepalingen voor de in het plangebied aanwezige waardevolle bomen en zichtlijnen. Deze zijn met een aanduiding op de verbeelding zijn weergegeven.

#### *Algemene afwijkingsregels*

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel zijn een aantal algemene afwijkingen opgenomen die middels een omgevingsvergunning kunnen worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

#### *Algemene procedureregels*

Dit artikel regelt de procedure die het bevoegd gezag dient te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen afwijkings-, nadere eisen- of wijzigingsregels.

#### 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 strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

### **5.4. Bestemmingsmethodiek**

De in dit bestemmingsplan gekozen bestemmingen voldoen geheel aan de wettelijk verplichte normen zoals die worden gesteld binnen de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008) en de RO-standaarden-2008. Deze methoden hebben de basis gevormd bij het opstellen van de regels en keuze van bestemmingen. Daarnaast is het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Bloemendaal als vertrekpunt genomen. Dit handboek geeft uitgangspunten over onder andere de werkwijze, totstandkoming, opmaak en technische achtergrond van zowel toelichting, regels als verbeelding.

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar. De tekenmethode voor de geo-

metrische plaatsbepaling is geheel uitgevoerd volgens de wettelijke regels van de IMRO-coderingen.

Sinds 1 januari 2010 moeten alle ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Dit gebeurt via de systematiek van Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Plannen (DURP) waarbij het bestemmingsplan op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) wordt geplaatst.

## HOOFDSTUK 6 NIEUWE ONTWIKKELINGEN

### 6.1. Inleiding

In de aanloop naar het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan Bloemendaal 2012 heeft het college van B & W over 7 planinitiatieven een positief principebesluit genomen. Met de betreffende initiatiefnemers is afgesproken dat deze planinitiatieven in het ontwerp bestemmingsplan Bloemendaal worden verwerkt. Op deze manier hoeft de gemeente maar één keer een planologische procedure te doorlopen om deze initiatieven mogelijk te maken.

Voor elk initiatief is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin een toets aan het relevante beleidskader heeft plaatsgevonden en is getoetst of het initiatief voldoet aan de relevante sectorale wet- en regelgeving. In deze paragraaf zijn de resultaten van de ruimtelijke onderbouwingen samengevat.

Elk initiatief wordt in een aparte paragraaf beschreven. Eerst wordt het planinitiatief zelf beschreven. Vervolgens worden de resultaten van de toets aan de sectorale wet- en regelgeving samengevat. Tenslotte wordt beschreven op welke wijze het initiatief is vertaald in het bestemmingsplan.

De beleidsmatige afwegingen die aan de principebesluiten ten grondslag hebben gelegen, zijn terug te vinden in de betreffende collegebesluiten en eventuele ruimtelijke onderbouwingen. De resultaten van de beleidstoets zijn niet in deze paragraaf opgenomen. Het samenvatten van de resultaten van de beleidstoets zou de nuances in de beleidsafweging teniet doen. De principeverzoeken, collegebesluiten, eventuele ruimtelijke onderbouwingen en onderzoeken worden tezamen met dit bestemmingsplan ter visie gelegd. Hierdoor kunnen belanghebbenden een volledig beeld krijgen van afwegingen die aan het principebesluit ten grondslag hebben gelegen.

### 6.2. Kinderdagverblijf Bispinckpark

Principebesluit: 21 oktober 2008

Adres: Bloemendaalseweg 137

#### Beschrijving initiatief

Al ruime tijd is er behoefte aan geschikte gymlokalen voor het bewegingsonderwijs van de Josephschool, de Hartenlustschool en de Bornwaterschool. Het idee is ontstaan één gymzaal te realiseren nabij de Bornwaterschool en één gymzaal te realiseren nabij de Josephschool waarbij het uitgangspunt is dat de Hartenlustschool van beide gymzalen gebruik kan maken. Er zijn meerdere studies verricht naar de mogelijkheden een gymzaal te realiseren op het perceel van de Josephschool. Uit deze studies bleek dat deze optie of te duur, niet functioneel of ruimtelijk ongewenst was.

Om een oplossing te vinden voor dit probleem heeft de gemeente het zogenaamde 'Landje van Van Riessen' aangekocht, een perceel van ca. 1000 m<sup>2</sup>, met de bedoeling het huidige gebouw van 't Zonnetje en Les Petits, nu gevestigd in het gebouw Bispinckpark 44, te verplaatsten naar dit landje. Het vrijgekomen perceel van 1225 m<sup>2</sup> zou geschikt zijn voor de bouw van een gymzaal met een bruto oppervlak van ca. 580 m<sup>2</sup>. Naast een kinderdagverblijf en peuterspeelzaal zou idealiter ook een naschoolse opvang voor de Josephschool gehuisvest kunnen worden op het 'landje van Van Riessen'.

Het college van B & W heeft op 21 oktober 2008 een stedenbouwkundig programma van eisen vastgesteld voor de locatie Landje van Van Riessen. Hierin is bepaald dat op dit perceel maximaal 350 m<sup>2</sup> grondvlak mag worden bebouwd ten behoeve van een kinderdagverblijf. Het gebouw mag een maximale goot- en bouwhoogte van 4 resp. 8 meter hebben.

### **Sectorale aspecten**

#### *Verkeer en parkeren*

Ten behoeve van de ontwikkeling is de verkeerssituatie onderzocht. In de vroege ochtend en namiddag zijn er geen problemen geconstateerd met de parkeercapaciteit aan de kant van het kinderdagverblijf/Josephschool. Voor zowel de parkeerbehoefte van de school als het kinderdagverblijf is een ruimtelijke oplossing te vinden: een nieuwe kiss-and-ride-strook voor de Josephschool en gebruik van de bestaande parkeerplaatsen door het kinderdagverblijf. Het kinderdagverblijf groeit van 16 naar 32 plaatsen. Dit zal op werkdagen een beperkte toename van het autoverkeer tot gevolg hebben. Per saldo zullen de effecten beperkt zijn, omdat het verkeer naar het kinderdagverblijf maar voor een klein deel zal samenvallen met het verkeer van de leerlingen naar de Josephschool. Het kinderdagverblijf begint vroeg en eindigt later en ouders die 's-morgens wel rond schooltijd komen, maken mogelijk een combinatie met meerdere kinderen. Deze situatie hoeft in het Bispinckpark niet tot verkeersproblemen te leiden.

#### *Bodemkwaliteit*

Op grond van een uitgevoerd verkennend bodemonderzoek bleek de bovengrond van het perceel licht tot sterk verontreinigd te zijn met zink en lood. Om het afgeven van een omgevingsvergunning voor het bouwen van kinderdagverblijf mogelijk te maken is de bovengrond van het perceel tot een diepte van één meter beneden maaiveld afgegraven en vervangen door schone grond (leeflaagsanering). Hierdoor is de grond geschikt gemaakt voor de beoogde bestemming.

#### *Geluidsbelasting*

Een kinderdagverblijf is geen geluidgevoelige bestemming. Het aspect geluidsbelasting vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

#### *Luchtkwaliteit*

In de gehele gemeente Bloemendaal wordt ruimschoots aan de luchtkwaliteitsnormen voldaan. De ontwikkeling van een kinderdagverblijf draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

#### *Externe veiligheid*

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen, leidingen en transportroutes die een extern veiligheidsrisico met zich meedragen. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

#### *Watertoets*

Uit een voorlopige berekening van de bestaande en nieuwe oppervlaktes blijkt dat het bouwvlak met 310 m<sup>2</sup> toeneemt. Dit blijft onder de norm van Rijnland (500 m<sup>2</sup>). Watercompensatie is dan ook niet benodigd.

#### *Archeologie*

Ten behoeve van de uitbreiding is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. In de bodem onder de plek waar de bebouwing is geprojecteerd, kunnen archeologische resten bewaard zijn, daterend tussen de Nieuwe Steentijd tot en met de Nieuwe Tijd. Het bouwplan heeft een fundering tot maximaal 80 centimeter diep. De grond is gesaneerd tot maximaal



1,00 meter. Nieuwe Steentijdvondsten zijn te verwachten op 3,35 meter minus maaiveld. Op 1,20 meter minus maaiveld ligt de top van het veen. Er is een lage trefkans van archeologische waarden. Gelet op enerzijds het bouwplan (fundering op staal) en anderzijds het saneren van de bodem, waardoor eventuele archeologische vondsten niet in situ kunnen worden bewaard, is het voldoende om tijdens de graafwerkzaamheden een plaatselijk deskundige een waarneming te laten doen en deze te documenteren.

#### *Cultuurhistorie*

Op het perceel bevinden zich geen gebouwde monumenten. Het perceel maakt geen onderdeel uit van een beschermd dorpsgezicht. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

#### *Flora en fauna*

Het is mogelijk dat op de te bebouwen locatie beschermde flora en fauna voorkomt. Daartoe is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten 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 amfibieën en zoogdieren alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn. Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden de verbodsbepalingen niet als het gaat om werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting. Een ontheffing is dan niet nodig. In het gebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli. Op grond van de bevindingen in de quick scan is vervolgonderzoek naar beschermde soorten niet nodig. Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht.

#### *Natuurbescherming*

Het perceel bevindt zich niet in een Natura-2000 gebied en maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan leidt ook niet tot een nadelige beïnvloeding van de natuurwaarden in een nabijgelegen Natura-2000 gebied.

### **Wijze van bestemmen**

Het perceel Landje van Van Riessen heeft een maatschappelijke bestemming gekregen. Er is een flexibel bouwvlak gebestemd, waarbinnen een gebouw met een maximaal grondvlak van 350 m<sup>2</sup>, een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter mag worden gebouwd. Ten noorden, westen en zuiden van het perceel bevinden zich woningen. Om de mogelijke overlast van spelende kinderen voor de omwonenden te beperken, hebben de gronden ten noorden, westen en zuiden van het bouwvlak de bestemming 'Tuin' gekregen.

### **6.3. Hotel ABN AMRO**

Principebesluit: 17 mei 2011

Adres: Bloemendaalseweg 92

#### **Beschrijving initiatief**

In het voorjaar van 2011 heeft de heer Smit een principeverzoek ingediend om in het voormalige ABN AMRO pand aan de Bloemendaalseweg 90 (gedeeltelijk) en 92 een kleinschalig hotel te beginnen. De plannen betreffen het creëren van negen hotelkamers met ontbijtgelegenheid in het pand aan de Bloemendaalseweg 92.

## **Sectorale aspecten**

### *Verkeer en parkeren*

Het hotel zal, bij een gemiddelde bezetting, zorgen voor een toename van 6-7 auto's van gasten en personeel. Het oude ABN-kantoor had een vergelijkbare parkeerbehoefte. Het gebied heeft een gemengde woon-winkel functie waardoor het lastig is een beleid te voeren waarmee alle doelgroepen worden bediend. Op de parallelweg en in de Potgieterweg is meestal wel een plek te vinden, maar (gratis) openbaar parkeren binnen 50-100 meter van het hotel is overdag niet mogelijk. De initiatiefnemer dient daarom minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein te creëren.

### *Bodemkwaliteit*

Het initiatief betreft een functiewijziging. Er hoeft daarom geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

### *Geluidsbelasting*

Een hotel is geen geluidsgevoelige functie. Het aspect geluidsbelasting vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### *Luchtkwaliteit*

In de gehele gemeente Bloemendaal wordt ruimschoots aan de luchtkwaliteitsnormen voldaan. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### *Externe veiligheid*

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen, leidingen en transportroutes die een extern veiligheidsrisico met zich meedragen. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### *Watertoets*

Het initiatief betreft een functiewijziging. De hoeveelheid bebouwd oppervlak neemt niet toe. Er hoeft daarom geen watercompensatie plaats te vinden.

### *Archeologie*

Het initiatief betreft een functiewijziging. Er hoeft daarom geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

### *Cultuurhistorie*

Het pand heeft geen monumentenstatus, maar bevindt zich wel in een beschermd dorpsgezicht. Omdat het initiatief een functiewijziging betreft, vindt er geen aantasting van het beschermd dorpsgezicht plaats.

### *Flora en Fauna*

Het initiatief betreft een functiewijziging. Er hoeft daarom quick scan flora en fauna te worden uitgevoerd.

### *Natuurbescherming*

Het perceel bevindt zich niet in een Natura-2000 gebied en maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan leidt ook niet tot een nadelige beïnvloeding van de natuurwaarden in een nabijgelegen Natura-2000 gebied.

## **Wijze van bestemmen**

De Bloemendaalseweg 90-92 bevindt zich in het aanloopgebied tussen de Mollaan en de Potgieterweg. De panden die onderdeel uitmaken van het aanloopgebied hebben de be-

stemming Centrum-2 gekregen, zo ook het voormalige ABN AMRO kantoor. Nummer 92 heeft de aanduiding 'horeca 1' gekregen, zodat er tevens een hotel kan worden gevestigd. Het pand heeft tevens de aanduiding 'specifieke vorm van horeca uitgesloten – snackbar' gekregen, zodat het niet is toegestaan om vanuit het pand een fastfood inrichting te exploiteren. Deze aanduiding is op gezamenlijk verzoek van de initiatiefnemer en enkele omwonenden in het bestemmingsplan opgenomen.

#### **6.4. Thijssse's hof**

Principebesluit: 14 juni 2011

Adres: Mollaan 4

##### **Beschrijving initiatief**

In het voorjaar van 2011 heeft Stichting Thijssse's Hof een principeverzoek ingediend voor vervangende nieuwbouw van het instructielokaal op perceel Mollaan 4 te Bloemendaal en de uitbreiding van de kapschuur aan de achterzijde van de tuin. Het verzoek omvat een nieuw instructielokaal met inbandige hoveniersruimte, sanitair en werkplaats van 140 m<sup>2</sup> tegen een huidig oppervlak van 53 m<sup>2</sup> waarbij een deel van de bovengenoemde functies is ondergebracht in het naburige pannenkoekenhuisje. Thijssse's Hof heeft een landschappelijke onderbouwing geleverd, gemaakt door een architect en een landschapsarchitect op zoek naar een kwalitatieve verbetering van het plan.

##### **Sectorale aspecten**

###### *Verkeer en parkeren*

Het initiatief leidt niet tot extra verkeersbewegingen van en naar Thijssse's hof. Er hoeven daarom geen extra parkeerplaatsen te worden aangelegd.

###### *Bodem*

Voor de ontwikkeling is een historisch onderzoek uitgevoerd naar bodembedreigende activiteiten. Op grond van het historisch gebruik van het perceel is niet te verwachten dat dit heeft geleid tot (ernstige) bodemverontreiniging. De locatie is niet verdacht van bodemverontreiniging. Op grond van de bodemkwaliteitskaart mag verwacht worden dat de bodem schoon is.

###### *Geluidsbelasting*

Een natuurheemtuin is geen geluidsgevoelige functie. Het aspect geluidsbelasting vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

###### *Luchtkwaliteit*

In de gehele gemeente Bloemendaal wordt ruimschoots aan de luchtkwaliteitsnormen voldaan. Het plan heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

###### *Externe veiligheid*

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen, leidingen en transportroutes die een extern veiligheidsrisico met zich meedragen. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

###### *Watertoets*

De hoeveelheid bebouwd grondoppervlak neemt met circa 120 m<sup>2</sup> toe. Dit blijft onder de norm van Rijnland (500 m<sup>2</sup>). Er hoeft daarom geen watercompensatie plaats te vinden.

### *Archeologie*

Er hoeft geen archeologisch bureauonderzoek plaats te vinden om het bestemmingsplan aan te passen, omdat reeds bekend is wat de archeologische verwachtingswaarde van het perceel is. Het perceel valt in een archeologie 3 gebied. Een aanlegvergunning is nodig wanneer ten behoeve van het bouwen minimaal 250 m<sup>2</sup> grondoppervlak wordt geroerd, met een diepte van minimaal 30 cm.

### *Cultuurhistorie*

De panden waarop het plan betrekking heeft, hebben geen monumentenstatus. Thijsse's hof maakt wel onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht Bloemendaalse Park/ Duin en Daal. Het plan leidt echter niet tot een aantasting van de te beschermen waarden (zie pagina 50) van het beschermd dorpsgezicht.

### *Flora en Fauna*

Thijsse's hof is een gebied met veel natuurwaarden. De initiatiefnemer heeft daarom een quick scan flora en fauna uitgevoerd. De conclusie van deze quick scan is dat door de sloop/ nieuwbouw van het instructielokaal en de daarvoor te verrichten werkzaamheden geen wettelijk beschermde en ontheffingsplichtige soorten worden benadeeld. Daarom is het niet nodig ontheffing aan te vragen ten aanzien van het bepaalde in de Flora- en faunawet.

### *Natuurbescherming*

Het perceel bevindt zich niet in een Natura-2000 gebied en maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. In de quick scan flora en fauna wordt geconstateerd dat het plan ook niet tot een nadelige beïnvloeding van de natuurwaarden in een nabijgelegen Natura-2000 gebied leidt. Er is dan ook geen ontheffing van de natuurbeschermingswet nodig.

### **Wijze van bestemmen**

De bestemming Natuur is gehandhaafd. Op het perceel zijn in de bestemming Natuur twee bouwvlakken opgenomen. Ter plaatse van het instructielokaal is een bouwvlak opgenomen met een maximale bouwhoogte van 4 meter. Ter plaatse van de kapschuur is een bouwvlak opgenomen met een maximale goot- resp. bouwhoogte van 3 resp. 6 meter.

## **6.5. Potgieterweg 9**

Principebesluit: 28 juni 2011

Adres: Potgieterweg 9

### **Beschrijving initiatief**

Eind 2010 heeft Slangen Hulsker architecten een principeverzoek ingediend om het kantoor aan de Potgieterweg 9 te herbestemmen tot woningbouw. Het kantoorpand bestaat uit twee delen: een tot kantoor omgebouwde villa aan de Potgieterweg van rond het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw en een naoorlogse uitbreiding aan de achterzijde. Op advies van de gemeente heeft de initiatiefnemer dit initiatief uitgewerkt tot een plan voor de bouw van 6 appartementen bovenop een ondergrondse parkeergarage. Daarbij wordt voorgesteld om zowel de oudbouw als de nieuwbouw te slopen en een historiserend appartementencomplex te bouwen dat architectonisch sterk refereert naar de oorspronkelijke oudbouw.

### **Sectorale aspecten**

#### *Verkeer en parkeren*

Het kantoorpand werd ontsloten via de Zomerzorglerlaan. De initiatiefnemer is voornemens om het appartementencomplex te ontsluiten via de Potgieterweg. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen op de Zomerzorglerlaan afnemen en zal het aantal verkeersbewegingen

op de Potgieterweg toenemen. De toename van het aantal verkeersbewegingen is echter beperkt en heeft geen negatieve invloed op de verkeerssituatie op de Potgieterweg.

De bewoners parkeren in een parkeergarage onder het appartementencomplex. Hiermee wordt voldaan aan de wens om de parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen zo veel mogelijk op eigen terrein op te lossen. Er is voor bezoekers voldoende ruimte om langs de Potgieterweg te parkeren.

#### *Bodem*

De bodem is waarschijnlijk licht verontreinigd. Op basis van de bij de gemeente voorhanden zijnde informatie ontstaat er echter geen belemmering om op dit perceel woningen te realiseren. Wel dient bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen aan de hand van een bodemonderzoek aangetoond te worden dat de grond geschikt is (gemaakt) voor het beoogde gebruik.

#### *Geluidsbelasting*

Wonen is een geluidsgevoelige functie. Het perceel ligt echter niet in de geluidzone van een weg, spoorlijn of industrieterrein. De geluidsbelasting op de gevel hoeft daarom niet onderzocht te worden.

#### *Luchtkwaliteit*

In de gehele gemeente Bloemendaal wordt ruimschoots aan de luchtkwaliteitsnormen voldaan. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

#### *Externe veiligheid*

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen, leidingen en transportroutes die een extern veiligheidsrisico met zich meedragen. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

#### *Watertoets*

Het bouwvlak neemt circa 10 % toe, maar de hoeveelheid verhard oppervlak neemt sterk af omdat de parkeerplaats achter het pand wordt omgezet in een tuin. Er hoeft daarom geen watercompensatie plaats te vinden.

#### *Archeologie*

Er hoeft geen archeologisch bureauonderzoek plaats te vinden om het bestemmingsplan aan te passen, omdat reeds bekend is wat de archeologische verwachtingswaarde van het perceel is. Het perceel valt deels in een archeologie 2 gebied en deels in een archeologie 3 gebied. Een aanlegvergunning is nodig wanneer ten behoeve van het bouwen minimaal 100 m<sup>2</sup> resp. minimaal 250 m<sup>2</sup> grondoppervlak wordt geroerd, met een diepte van minimaal 30 cm.

#### *Cultuurhistorie*

Het pand heeft geen monumentenstatus, maar is onderdeel van het beschermd dorpsgezicht Bloemendaalse Park/ Duin en Daal. De oudbouw is aangeduid als 'cultuurhistorische bebouwing met hoge ensemble en situationele waarde'. Dit betekent dat bij nieuwbouw de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de goothoogte en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte, alsmede de verhouding tussen lengte en breedtematen en gevelindeling niet onevenredig mag worden gewijzigd.

#### *Flora en fauna*

Het perceel ligt in een gebied met hoge natuurwaarden. Het bouwvlak valt echter grotendeels binnen de contouren van het bestaande pand. Het is daarom niet nodig om ten behoe-

ve van de bestemmingsplanwijziging een quick scan flora en fauna uit te voeren. Wel zal het effect op de flora en fauna in kaart moeten worden gebracht, wanneer er een sloopvergunning wordt aangevraagd.

#### *Natuurbescherming*

Het perceel bevindt zich niet in een Natura-2000 gebied en maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan leidt ook niet tot een nadelige beïnvloeding van de natuurwaarden in een nabijgelegen Natura-2000 gebied.

#### **Wijze van bestemmen**

Ter plaatse van het appartementencomplex is een bouwvlak met de bestemming Wonen opgenomen. Het bouwvlak heeft een maximale goot- en bouwhoogte van 10 resp. 13 meter. Dit is conform de maten van het bouwvlak van de oudbouw in het bestemmingsplan Bloemendaalse Park/ Duin en Daal. Een aantal omwonenden hebben een zienswijze ingediend tegen het feit dat het bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan te dicht op de woningen aan de Zomerzorglerlaan 30 t/m 40 was gesitueerd. In overleg met de initiatiefnemer is daarom besloten om de achtergevelrooilijn 4 meter terug te leggen ten opzichte van het bouwvlak uit het ontwerp bestemmingsplan. Ter compensatie is het bouwvlak aan de west- en zuidzijde enkele meters opgeschoven.

Door middel van aanduidingen in het bouwvlak is planologisch vastgelegd dat er maximaal 6 appartementen mogen worden gebouwd en dat er een ondergrondse parkeergarage onder het gebouw kan worden gebouwd. Door het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' wordt vastgelegd dat de hoofdvorm van het appartementencomplex niet onevenredig kan afwijken van de hoofdvorm van de huidige oudbouw. Hierdoor draagt het plan bij aan het in stand houden van de kernkwaliteiten van het beschermd dorpsgezicht. Alle gronden buiten het bouwvlak hebben de bestemming Tuin gekregen. Er kunnen daarom geen bijgebouwen op het perceel worden gebouwd.

#### **6.6. Westvleugel Wildhoef**

Principebesluit: 4 juli 2011

Adres: Donkerelaan 285

#### **Beschrijving initiatief**

In het voorjaar van 2011 heeft Maas Architecten namens zorginstelling Pro Senectute een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van een deel van het verpleegtehuis Wildhoef aan de Donkerelaan 285. Het plan omvat de sloop van een gedeelte van de westelijke vleugel en vervanging door nieuwbouw met zelfstandige seniorenappartementen. De nieuwbouw zal hoger zijn dan het huidige gedeelte dat wordt afgebroken. Daartegenover staat dat de nieuwbouw minder oppervlakte zal innemen, waardoor de totale footprint van het gebouw zal afnemen.

#### **Sectorale aspecten**

##### *Verkeer en parkeren*

In de huidige situatie zijn er bij Wildhoef voldoende parkeerplaatsen en wordt het parkeren niet als een probleem ervaren. Voor en na de renovatie zullen een nagenoeg gelijk aantal parkeerplaatsen zijn, terwijl er na de renovatie minder appartementen en er een type zorg aanwezig is. Het aantal verkeersbewegingen neemt dus af en er ontstaat een lagere parkeerdruk. Met deze ervaring kan gesteld worden dat er voldoende parkeerplaatsen gereserveerd worden voor het gerenoveerde Wildhoef en dat het plan geen negatieve invloed heeft op de verkeersafwikkeling in de omgeving.

### *Bodem*

Het plan valt grotendeels binnen de contour van de bestaande bebouwing. Het is daarom niet nodig ten behoeve van het wijzigen van de bestemming een bodemonderzoek uit te voeren.

### *Geluidsbelasting*

Wonen is een geluidsgevoelige functie. Het perceel ligt echter niet in de geluidzone van een weg, spoorlijn of industrieterrein. De geluidsbelasting op de gevel hoeft daarom niet onderzocht te worden.

### *Luchtkwaliteit*

In de gehele gemeente Bloemendaal wordt ruimschoots aan de luchtkwaliteitsnormen voldaan. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### *Externe veiligheid*

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen, leidingen en transportroutes die een extern veiligheidsrisico met zich meedragen. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### *Watertoets*

Het bouwvlak van de nieuwbouw is kleiner dan het bouwvlak van de huidige bebouwing. Er hoeft daarom geen watercompensatie plaats te vinden.

### *Archeologie*

Er hoeft geen archeologisch bureauonderzoek plaats te vinden om het bestemmingsplan aan te passen, omdat reeds bekend is wat de archeologische verwachtingswaarde van het perceel is. Het perceel valt in een archeologie 3 gebied. Een aanlegvergunning is nodig wanneer ten behoeve van het bouwen minimaal 250 m<sup>2</sup> grondoppervlak wordt geroerd, met een diepte van minimaal 30 cm.

### *Cultuurhistorie*

De panden waarop het plan betrekking heeft, hebben geen monumentenstatus en bevinden zich niet in een beschermd dorpsgezicht. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### *Flora en fauna*

Het bouwvlak valt grotendeels binnen de contouren van het bestaande pand. Het is daarom niet nodig om ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging een quick scan flora en fauna uit te voeren. Wel zal het effect op de flora en fauna in kaart moeten worden gebracht, wanneer er een sloopvergunning wordt aangevraagd.

### *Natuurbescherming*

Het perceel bevindt zich niet in een Natura-2000 gebied en maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan leidt ook niet tot een nadelige beïnvloeding van de natuurwaarden in een nabijgelegen Natura-2000 gebied, omdat er reeds bebouwing aanwezig is en de hoeveelheid bebouwd grondvlak juist afneemt ten opzichte van de huidige situatie.

## **Wijze van bestemmen**

Ter plaatse van de nieuwbouw is bouwvlak met de bestemming Wonen opgenomen. Het gebouw heeft de bestemming Wonen gekregen, omdat het zelfstandige seniorenappartementen betreft die geen integraal onderdeel uitmaken van het verzorgingstehuis Wildhoef. Het

bouwvlak heeft een maximale bouwhoogte van 14 meter, de bouwhoogte sluit daarmee aan bij de bouwhoogte van de het middelste deel van het verzorgingstehuis.

Planologisch is vastgelegd dat hier appartementen mogen worden gebouwd en dat er een ondergrondse parkeergarage onder het gebouw kan worden gebouwd. Het aantal wooneenheden is niet gemaximeerd. De omliggende gronden hebben de bestemming Tuin gekregen. Er kunnen dus geen bijgebouwen bij de nieuwbouw worden gebouwd.

## **6.7. Verbindingsweg 1/1A**

Principebesluit: 18 oktober 2011

Adres: verbindingsweg 1/1A

### **Beschrijving ontwikkeling**

In de zomer van 2011 heeft de eigenaar van dit perceel een principeverzoek ingediend om de binnenplaats aan de Verbindingsweg 1A te overkappen en hierop een dakterras te bouwen ten behoeve van de woning aan de Verbindingsweg 1.

### **Sectorale aspecten**

#### *Verkeer en parkeren*

Niet van toepassing: het initiatief heeft geen verkeersaantrekkende werking

#### *Bodemkwaliteit*

Het bebouwd grondoppervlak neemt met slechts 10 m<sup>2</sup> toe. Er hoeft daarom geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

#### *Geluidsbelasting*

Volgens de in 2007 vastgestelde geluidsbelastingkaart voor de gemeente Bloemendaal draagt de geluidsbelasting op de gevel van de woning tussen de 48 en 53 dB(A). Er moet daarom een hogere waarde procedure in het kader van de Wet geluidhinder worden gevoerd. Het college van B & W is voornemens om na de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan een hogere grenswaarde voor dit perceel vast te stellen.

#### *Luchtkwaliteit*

In de gehele gemeente Bloemendaal wordt ruimschoots aan de luchtkwaliteitsnormen voldaan. Het plan heeft geen invloed op luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

#### *Externe veiligheid*

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen inrichten, leidingen en transportroute die een extern veiligheidsrisico met zich meedragen. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

#### *Watertoets*

Het bebouwd grondoppervlak neemt met slechts 10 m<sup>2</sup> toe. Er hoeft daarom geen watercompensatie plaats te vinden.

#### *Archeologie*

Er hoeft geen archeologisch bureauonderzoek plaats te vinden om het bestemmingsplan aan te passen, omdat reeds bekend is wat de archeologische verwachtingswaarde van het perceel is. Het perceel valt in een archeologie 4 gebied. Een aanlegvergunning is nodig wanneer ten behoeve van het bouwen minimaal 250 m<sup>2</sup> grondoppervlak wordt geroerd, met een diepte van minimaal 50 cm.



### *Cultuurhistorie*

Het pand heeft geen monumentenstatus en bevindt zich niet in een beschermd dorpsgezicht. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### *Flora en fauna*

Het bebouwd grondoppervlak neemt met slechts 10 m<sup>2</sup> toe. Het is daarom niet nodig om ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging een quick scan flora en fauna uit te voeren.

### *Natuurbescherming*

Het perceel bevindt zich niet in een Natura-2000 gebied en maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan leidt ook niet tot een nadelige beïnvloeding van de natuurwaarden in een nabijgelegen Natura-2000 gebied.

### **Wijze van bestemmen**

Aan het principebesluit is uitvoering gegeven door de tuinbestemming op het binnenplaatsje te laten vervallen. Het bouwvlak is nu over het gehele perceel gelegd. De bestemming Bedrijf is gewijzigd in de bestemming Wonen, zodat het mogelijk is om op het dak van het pand een dakterras aan te leggen ten behoeve van de woning aan de Verbindingsweg 1A. De huidige gebruiksmogelijkheden zijn gehandhaafd, doordat de aanduidingen 'detailhandel' en 'bedrijf' zijn opgenomen. Omdat het niet wenselijk is dat er een tweede bouwlaag op het perceel wordt gebouwd, is de maximale goothoogte teruggebracht van 6 naar 5 meter. De maximaal toegestane bouwhoogte is eveneens 5 meter geworden. Door de bouwhoogte te limiteren op 5 meter kan er nog wel een dakterras worden gebouwd.

## **6.8 Villa Wildhoef**

Principebesluit: 29 november 2011

Adres: Kennemerweg 24-32

### **Beschrijving initiatief**

Het particuliere verzorgingstehuis Fleurage Residences werkt al een aantal jaar aan een plan om de villa Wildhoef aan de Kennemerweg 24-32 met twee vleugels uit te breiden. Fleurage wil villa Wildhoef met 10 zorgappartementen uitbreiden, zodat er meer bewoners gehuisvest kunnen worden. Door meer bewoners te huisvesten krijgt de onderneming voldoende economisch perspectief om haar voortbestaan veilig te stellen en ook voldoende inkomsten te genereren om het rijksmonument in stand te houden. Door meer huisvesting te bieden kan ook tegemoet worden gekomen aan de lange wachtlijst die er voor het verzorgingstehuis bestaat.

Het eerste principeverzoek, dat in 2009 was ingediend, is op 30 maart 2010 afgewezen op ruimtelijke kwaliteitgronden. De gemeente was positief over de situering van de twee symmetrische vleugels en het terugbrengen van de entree naar de westzijde van het perceel. De gemeente was echter negatief over het bouwvolume van de voorgestelde vleugels, omdat deze de hiërarchie van het complex aantasten.

De gemeente heeft aan Fleurage opgedragen om een plan te ontwikkelen dat in lijn is met de uitgangspunten die cultuurhistorisch adviesbureau Polman advies in 2009 heeft meegegeven voor de planontwikkeling. Architectenbureau Collo heeft namens Fleurage met inachtneming van deze kaders in de zomer van 2011 een nieuw principeverzoek ingediend. Dit plan past binnen het beleid van de gemeente Bloemendaal en voldoet aan de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kaders die zijn meegegeven voor het aanpassen van het plan. Het college heeft daarom op 29 november 2011 een positief principebesluit genomen.

## **Sectorale aspecten**

### *Verkeer en parkeren*

De verkeersaantrekkende werking van het plan is minimaal, omdat de bewoners van een verzorgingstehuis doorgaans geen auto meer hebben. De parkeerbehoefte van een verzorgingstehuis wordt daarom bepaald aan de hand van het aantal personeelsleden en het aantal bezoekers. Voor een verzorgingstehuis geldt een parkeernorm van 0,5 tot 0,7 plaatsen per zorgwoning. Het plan voor de bouw van 10 zorgeenheden leidt daarom tot een extra parkeerbehoefte van 5 tot 7 plaatsen. Deze extra parkeerbehoefte wordt opgelost door het aanleggen van extra parkeerplaatsen bij de entree van het verzorgingstehuis aan de Kennemerweg ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

De ontsluiting van het autoverkeer dient aan de Kennemerweg gehandhaafd te worden, omdat deze weg een gebiedsontsluitingsfunctie heeft. De toename van het aantal verkeersbewegingen is minimaal. Deze weg kan de toename van het aantal verkeersbewegingen prima verwerken. De nieuwe entree aan de westzijde mag alleen voor langzaam verkeer en ceremoniële doeleinden worden gebruikt. De Donkerelaan en het Kerkplein hebben namelijk geen gebiedsontsluitingsfunctie.

### *Bodem*

Op grond van de in 2007 vastgestelde bodemkwaliteitskaart wordt verwacht dat de bovengrond licht verontreinigd is. De bodemkwaliteit vormt echter geen belemmering om deze gronden te bestemmen voor zorgappartementen. Wel dient in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning voor de bouw van de zorgappartementen een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform de NEN-5740.

### *Geluidsbelasting*

Een verzorgingstehuis is een geluidsgevoelige functie. De geplande zorgappartementen zijn gesitueerd binnen de geluidzone van de Kennemerweg. De geluidsbelasting op de gevels van de geprojecteerde zorgappartementen bedraagt echter minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 decibel. De geluidsbelasting ter plaatse van het bouwplan vormt derhalve geen belemmering voor de doorgang van het project.

### *Luchtkwaliteit*

In de gehele gemeente Bloemendaal wordt ruimschoots aan de luchtkwaliteitsnormen voldaan. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### *Externe veiligheid*

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen, leidingen en transportroutes die een extern veiligheidsrisico met zich meedragen. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### *Watertoets*

De toename van verhard oppervlak bedraagt ruim 500 m<sup>2</sup>. Er dient daarom circa 75 m<sup>2</sup> extra wateroppervlak te worden gecreëerd (15 % watercompensatie). De compensatie zal plaatsvinden door de duinrel ten noorden van het perceel circa 40 m<sup>2</sup> door te trekken richting het zuiden. De verlengde watergang heeft een gemiddelde breedte van 2 meter en levert daarmee ongeveer 80m<sup>2</sup> extra wateroppervlak op. Hierdoor wordt dus aan de compensatienorm voldaan. Het advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland is in bijlage 5 toegevoegd.

### *Archeologie*

Er hoeft geen archeologisch bureauonderzoek plaats te vinden om het bestemmingsplan aan te passen, omdat reeds bekend is wat de archeologische verwachtingswaarde van het perceel is. Het perceel valt in een archeologie 4 gebied. Een aanlegvergunning is nodig wanneer ten behoeve van het bouwen minimaal 250 m<sup>2</sup> grondoppervlak wordt geroerd, met een diepte van minimaal 50 cm.

### *Cultuurhistorie*

De oude villa Wildhoef is een rijksmonument. De tuin waarin de nieuwe vleugels worden gebouwd heeft geen monumentenstatus. De bouwmassa en situering van het nieuwbouwplan voldoen aan de cultuurhistorische kaders uit het onderzoek van Polman advies. Het aspect cultuurhistorie vormt daarom geen belemmering om voor de uitvoering van het plan.

De gemeente heeft over het plan ook een collegiaal advies<sup>4</sup> aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed opgevraagd. De Rijksdienst adviseert positief over het plan, maar wijst erop dat de architectuur en materialisering van de nieuwe vleugels een aandachtspunt zijn bij de uitwerking van het plan. Bij de uitwerking van het bouwplan dient daarom ook rekening te worden gehouden met de architectonische kaders die voor het plan gelden. Het advies van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed is in bijlage 6 opgenomen.

### *Flora en fauna*

Het gebied kent relatief hoge natuurwaarden. Er moeten 8 bomen verdwijnen om dit plan uit te voeren, waarvan er 2 kunnen worden verplant en 6 moeten worden gekapt. De initiatiefnemer heeft daarom een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat de kap van één van deze bomen mogelijk tot aantasting van het verblijfsgebied van vleermuizen (een beschermde diersoort) leidt. Indien dit het geval is, moeten voor de kap van de boom mitigerende maatregelen worden genomen.

### *Natuurbescherming*

Het perceel bevindt zich niet in een Natura-2000 gebied en maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Op korte afstand van het perceel bevindt zich zowel een EHS gebied (weilanden Veen en Duin), als een Natura-2000 gebied (landgoed Klein Wildhoef). Uit de quick scan flora en fauna blijkt echter dat er geen aantasting van het EHS en natura-2000 gebied plaatsvindt. Een vergunning in het kader van de natuurbeschermingswet is dan ook niet nodig om dit plan uit te voeren.

### **Wijze van bestemmen**

Villa Wildhoef had in het vigerende bestemmingsplan Wildhoef Schapenduinen (uit 1964) een flexibel bouwvlak, dat voor 60% mocht worden bebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan is de oudbouw conserverend bestemd en zijn ter plaatse van de nieuwbouw twee bouwvlakken opgenomen met een maximale goot en nokhoogte van 4 resp. 8 meter. Zowel de oudbouw als de nieuwe bouwvlakken hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. De omliggende gronden hebben de bestemming Tuin gekregen. Er kunnen dus geen bijgebouwen op het perceel worden gebouwd.

De nieuwe ontsluiting naar de westzijde heeft een verkeersbestemming met de aanduiding 'verblijfsgebied' gekregen. Hierdoor kan deze ontsluiting alleen door langzaam verkeer worden gebruikt. De verlengde watergang rond het perceel heeft de bestemming 'Water' gekregen. Nabij de entree aan de Kennemerweg is een aanduidingsvlak 'parkeerterrein' opgenomen. Ter plaatse van dit vlak mag een parkeerterrein worden aangelegd.

---

<sup>4</sup> De rijksdienst is formeel niet bevoegd om te adviseren over het plan, omdat voor het realiseren van het plan geen monument hoeft te worden gewijzigd. Aan het advies van de rijksdienst kunnen daarom geen rechten worden ontleend.



## **HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID**

### **7.1. Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal 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, planschadeclaims en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar 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 onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend plan. Er worden zeven nieuwe ontwikkelingen bij rechte mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen zijn in hoofdstuk 6 toegelicht. De gemeente heeft met de betreffende initiatiefnemers een planschade overeenkomst afgesloten. Hierdoor worden eventuele planschadeclaims neergelegd bij de partijen die baat hebben bij de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt en wordt voorkomen dat deze kosten worden afgewenteld op de gemeente.

Volgens het team Civiele techniek van de gemeente Bloemendaal hoeven er voor de in hoofdstuk 6 beschreven plannen geen kosten gemaakt te worden ten behoeve van de aanleg van civiele werken. De gemeente heeft daarom geen kosten verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemers van deze plannen afgesloten.

In het bestemmingsplan worden ook drie ontwikkelingen mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid. De gemeente heeft met de betreffende grondeigenaren geen een planschade overeenkomst afgesloten. De economische uitvoerbaarheid van deze plannen hoeft pas te worden aangetoond als er een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan wordt gedaan. Op dat moment zal de gemeente ook een planschade verhaalsovereenkomst en indien nodig een kosten verhaalsovereenkomst met de betreffende initiatiefnemer afsluiten.

### **7.2. Handhaving**

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving 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. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving 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, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

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

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige ge-

biedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en 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 primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

### **7.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **7.3.1. Inspraakprocedure**

Voorafgaand aan de inspraakprocedure zijn de inwoners van de gemeente door middel van een publicatie geïnformeerd over de actualisering van de bestemmingsplannen. Hierbij zijn de bewoners/eigenaren in de gelegenheid gesteld gebruik te maken van de mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen bieden.

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. De gemeente heeft een inloopavond georganiseerd waarbij een ieder vragen heeft kunnen. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan opgestuurd naar een aantal organisaties die zich inzetten voor de ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal of anderszins een zwaarwegend belang hebben bij de planologische regelingen die in dit plan worden opgenomen. Deze organisaties zijn onder andere:

- Woningbouwvereniging Brederode;
- Woningcorporatie Pre wonen;
- Projectontwikkelaar Park Brederode;
- Buurtvereniging Bloemendaal Noord;
- Stichting Ons Bloemendaal;
- Winkeliersvereniging Bloemendaal dorp.

De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

#### **7.3.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- VROM Inspectie, Regio Noord-West

- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Metropoolregio Amsterdam
- Pro Rail
- Gemeente Haarlem
- Gemeente Velsen
- diverse nutsbedrijven

De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

### **7.3.3. Zienswijze procedure**

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de bestemmingsplanprocedure voortgezet. De aanpassingen die volgden uit de inspraakreacties en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerp bestemmingsplan is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 10 februari 2012 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Gedurende die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het plan in te dienen. Tevens zijn die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, het Hoogheemraadschap en aangrenzende gemeenten geïnformeerd over de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.