

**TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN  
BLOEMENDAAL AAN ZEE 2013**

GEMEENTE BLOEMENDAAL

27 juni 2013  
076557753:F - Definitief  
B01055.000447.0100





# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>3</b>
1.1	Aanleiding planherziening.....	3
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied .....	3
1.3	Totstandkoming van het plan.....	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan .....	5
1.5	Leeswijzer .....	5
<b>2</b>	<b>Gebiedsbeschrijving</b> .....	<b>6</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis.....	6
2.2	Archeologie.....	7
2.3	Cultuurhistorie.....	8
2.4	Ruimtelijke en functionele structuur.....	9
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b> .....	<b>10</b>
3.1	Rijksbeleid.....	10
3.2	Provinciaal beleid .....	11
3.3	Gemeentelijk beleid .....	13
<b>4</b>	<b>Randvoorwaarden</b> .....	<b>18</b>
4.1	Bodem .....	18
4.2	Geluid.....	19
4.3	Luchtkwaliteit .....	20
4.4	Bedrijvigheid .....	21
4.5	Externe veiligheid .....	21
4.6	Waterhuishouding.....	22
4.7	Flora en fauna.....	25
4.8	Kabels en leidingen .....	28
4.9	Duurzaamheid .....	28
<b>5</b>	<b>Ontwikkeling Bloemendaal aan Zee</b> .....	<b>29</b>
5.1	Inleiding.....	29
5.2	Rechtstreekse ontwikkelingsmogelijkheden.....	32
5.2.1	Jaarrond strandpaviljoens.....	32
5.2.2	Zeebalkons.....	36
5.2.3	Jaarrond-chaletpark.....	37
5.3	Indirecte ontwikkelingsmogelijkheden .....	42
5.3.1	Herontwikkeling Duna .....	43
5.3.2	Herontwikkeling Servicekiosk.....	45
5.3.3	Verplaatsing politiepost.....	46
<b>6</b>	<b>Planopzet</b> .....	<b>49</b>
6.1	Opzet van het bestemmingsplan .....	49
6.2	Artikelsgewijze toelichting.....	50

<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid .....</b>	<b>54</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	54
7.2	Handhaving.....	54
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	55
7.3.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	55
7.3.2	Zienswijzeprocedure .....	55
<b>Bijlage 1</b>	<b>Waterbeleid .....</b>	<b>56</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Nota van vooroverleg.....</b>	<b>62</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Nota van zienswijzen .....</b>	<b>63</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 AANLEIDING PLANHERZIENING

De aanleiding voor de herziening van het vigerende bestemmingsplan en artikel 19 procedure voor Bloemendaal aan Zee komt onder meer voort uit de wettelijke verplichting van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om alle bestemmingsplannen die op 1 juli 2008 ouder waren dan tien jaar, binnen vijf jaar te herzien. Alle bestemmingsplannen binnen de gemeente worden geactualiseerd en gedigitaliseerd. Doordat er is gewerkt met een uniforme systematiek binnen de kaders van het handboek bestemmingsplannen, wordt uniformiteit bewerkstelligd in de verbeelding en de regels. Hierdoor worden rechtszekerheid en praktische hanteerbaarheid van het bestemmingsplan vergroot.

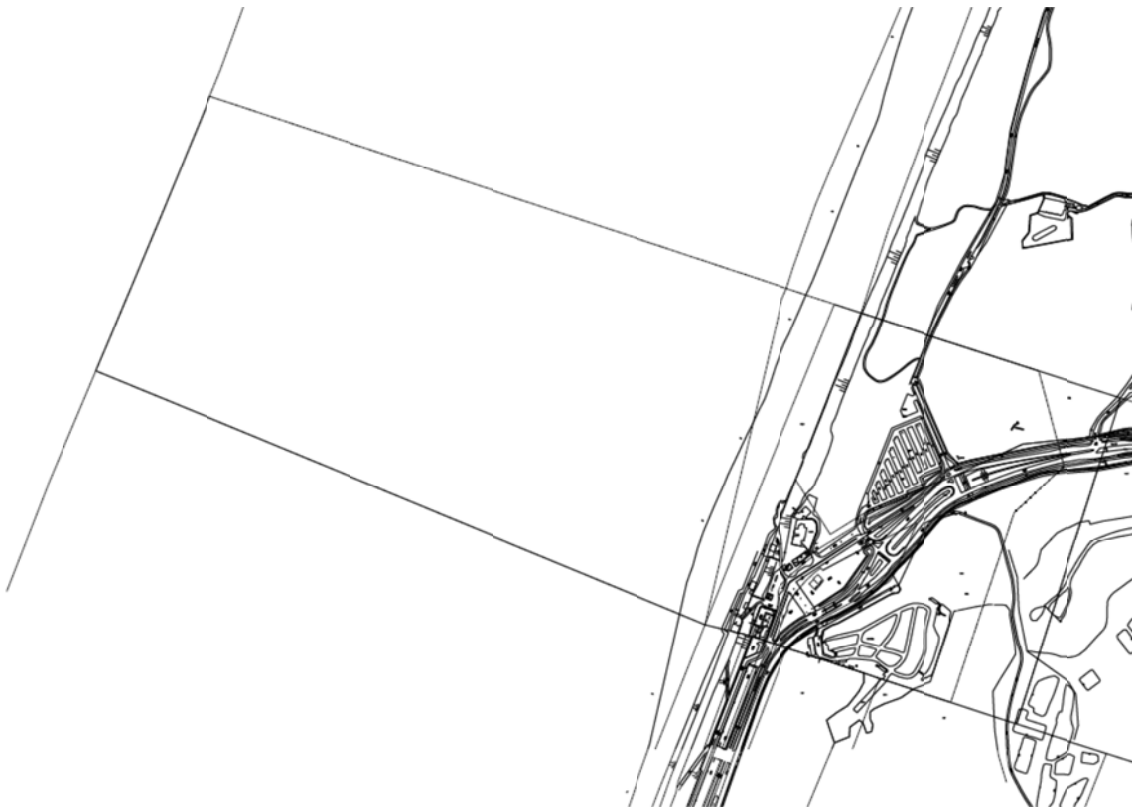
Daarnaast is er een ontwikkelingsvisie opgesteld voor Bloemendaal aan Zee. In de structuurvisie is aangegeven dat er een kwaliteitsverbetering wenselijk is voor het gebied. Ook lagen er veel wensen voor nieuwe ontwikkelingen vanuit (horeca)ondernemers. Het geldende bestemmingsplan Bloemendaal aan Zee geeft enerzijds weinig randvoorwaarden aan bebouwing in het gebied en anderzijds zijn sommige ontwikkelingen niet mogelijk. De ontwikkelingsvisie laat zien welke richting de gemeente op wil sturen om een kwaliteitsslag te maken en geeft concrete voorstellen. Deze ontwikkelingsvisie is vertaald in dit bestemmingsplan. Het toestaan van jaarrond strandpaviljoens en een jaarrond chaletpark zijn ontwikkelingen die rechtstreeks in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Verder zijn er wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van de herontwikkeling van Duna en de cafetaria. Ten behoeve van deze ontwikkelingen is tevens een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan vormt daarmee het nieuwe toetsingskader voor ontwikkelingen in Bloemendaal aan Zee.

Dit bestemmingsplan is dus deels conserverend van aard, maar maakt tevens een aantal ontwikkelingen mogelijk. Daar waar mogelijk en gewenst is ruimtelijke en functionele ontwikkelruimte gegeven voor zover de ruimtelijke kwaliteit van de gebieden behouden blijft of versterkt wordt.

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

Bloemendaal aan Zee ligt aan het einde van de Zeeweg tegen de kustlijn en de gemeentegrens met de gemeente Zandvoort.

In de afbeelding hierna is de begrenzing van het plangebied voor dit bestemmingsplan weergegeven. De begrenzing loopt door tot 1 kilometer uit de kustlijn.



Afbeelding 1 Plangrens Bloemendaal aan Zee

Het vigerende bestemmingsplan 'Bloemendaal aan Zee', is vastgesteld door de Gemeenteraad op 18 augustus 1977, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 augustus 1978 en bij Koninklijk Besluit op 14 juli 1981 onherroepelijk geworden.

In 2007 is er een artikel 19 procedure doorlopen voor de herinrichting van de Kop van de Zeeweg.

### 1.3 TOTSTANDKOMING VAN HET PLAN

Het opstellen van een bestemmingsplan vraagt om een gestructureerde aanpak. De feitelijke werkzaamheden beginnen bij de inventarisatie en analyse van het plangebied. Alle informatie over het plangebied is geanalyseerd en door middel van een veldinventarisatie is de bestaande bebouwing geïnventariseerd en zijn functies vastgesteld.

Daarnaast zijn door Hوسper een visie en een beeldkwaliteitplan opgesteld voor Bloemendaal aan Zee.

Op basis van het vigerende plan, de inventarisatiegegevens en de ontwikkelvisie, is dit bestemmingsplan opgesteld. Dit plan is tevens getoetst aan het vigerend beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente.

Dit voorontwerp bestemmingsplan wordt naar overleginstaties gestuurd voor advies. Hieronder vallen instanties zoals het hoogheemraadschap en de provincie Noord-Holland. Tegelijkertijd wordt dit plan ter inzage gelegd. Eenieder kan hierop een inspraakreactie indienen. De overlegreacties en de ingediende inspraakreacties worden samengevat en beantwoord in een 'Nota van inspraak en overleg'.

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

## 1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan “Bloemendaal aan Zee 2013” bestaat uit een verbeelding met daarop de bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen. Voor de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen.

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

## 1.5 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 gaat in op de beschrijving van het plangebied. Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geformuleerd waarbij wordt ingegaan op de relevante kaders voor het plangebied.

De achterliggende onderbouwing op basis van de milieuthema's is weergegeven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 gaan we in op de ontwikkelingen die zijn meegenomen in dit plan. Hoofdstuk 6 bevat een planbeschrijving waarbij de gekozen plansystematiek wordt besproken. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en op het traject van inspraak en overleg.

# 2 Gebiedsbeschrijving

## 2.1 ONTSTAANSGESCHIEDENIS

In het verre verleden was Noord-Holland een groot uitgestrekt moerasgebied. Omstreeks 5000 jaar geleden ging de zeespiegel dalen en op de grens van land en water werden door het zeezand de eerste strandwallen gevormd. De eeuwen daarna voerde de wind steeds nieuw zand toe waardoor de oude duinen ontstonden en de kustlijn steeds iets verder richting het westen opschoof. Tussen 3000 en 1000 jaar voor Christus zijn de strandwallen gevormd. Vanaf circa 1000 na Christus zijn mensen in het kustgebied gaan wonen (huidige kernen).

Het was het initiatief van de gemeente Bloemendaal om een gloednieuwe verbindingsweg binnen de gemeentegrenzen aan te leggen naar het strand, dat tot dan toe enkel bereikbaar was via een grote omweg over Heemstede. Men wilde een route voor de eigen inwoners zodat men sneller op het populaire strand kon komen zonder afhankelijk te zijn van de drukke route over Heemstede, en om te profiteren van de grote aantrekkingskracht van de kust. Rond 1920 is de Zeeweg aangelegd tussen Overveen en het geplande Bloemendaal aan Zee.



Afbeelding 2 Strandpaviljoen 1944

Tijdens de Tweede Wereldoorlog is een groot deel van de bebouwing in Bloemendaal aan Zee gesloopt. Vanaf 1945 is het verbod op strandrecreatie weer opgeheven en kan er op diverse stukken weer gebruik worden gemaakt van het strand. Na de oorlog is er een sterke opkomst van het toerisme en recreatie in het gebied. In de tweede helft van de twintigste eeuw zijn dan ook diverse voorzieningen zoals strandtenten, verblijfscomplexen en campings ontwikkeld.



## 2.2 ARCHEOLOGIE

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Om archeologie in te passen in de ruimtelijke planvorming of voor het opstellen van gemeentelijk beleid, is inzicht in de te verwachten archeologische waarden essentieel. In dit kader heeft de gemeente op 29 september 2011 archeologiebeleid vastgesteld.

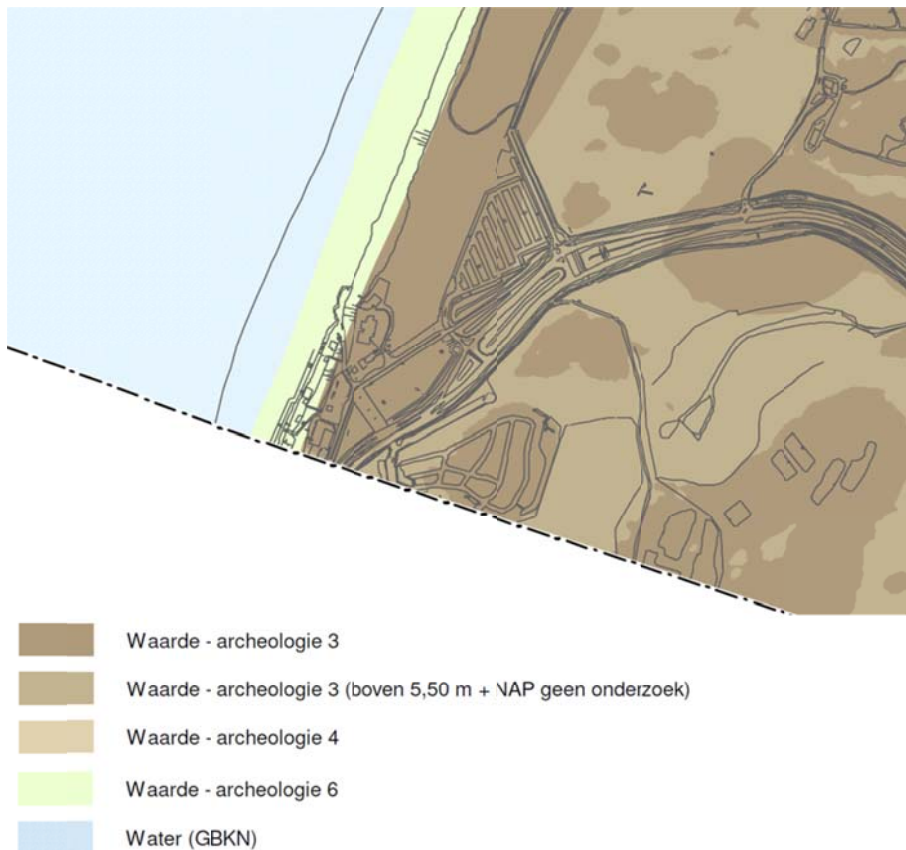
De archeologische verwachtingswaardekaart dient om bij toekomstige planvorming en planuitvoering inzicht te verschaffen in de aanwezigheid en het karakter van archeologische resten.

Aan de gebieden met bekende en verwachte archeologische waarden, die op basis van de kaart gedefinieerd zijn, zijn beleidsadviezen gekoppeld. Deze dienen als handvat voor de inpassing van archeologie in de planvorming.

De volgende oppervlakte- en dieptegrenzen voor de archeologische onderzoeksplicht gelden voor deze gebieden:

Archeologische waarde	Oppervlakte groter dan:	Dieper dan:
Waarde – archeologie 1	3 m <sup>2</sup>	30 cm
Waarde – archeologie 2	100 m <sup>2</sup>	30 cm
Waarde – archeologie 3	250 m <sup>2</sup>	30 cm
Waarde – archeologie 4	250 m <sup>2</sup>	50 cm
Waarde – archeologie 5	500 m <sup>2</sup>	50 cm
Waarde – archeologie 6	1000 m <sup>2</sup>	100 cm

Tabel 1 Archeologische onderzoeksplicht



Afbeelding 3 Uitsnede archeologische waardenkaart

Voorgaande afbeelding geeft de archeologische waarden binnen Bloemendaal aan Zee weer (archeologische beleidskaart mei 2011).

In het kader van dit bestemmingsplan is geen nader onderzoek uitgevoerd. De archeologische waardenkaart is door middel van dubbelbestemmingen vertaald op de verbeelding. In de bijbehorende regeling is de koppeling met de oppervlakte- en dieptegrenzen gelegd voor wat betreft de archeologische onderzoeksplicht bij ontwikkelingen.

## 2.3 CULTUURHISTORIE

De ontstaansgeschiedenis van de gemeente Bloemendaal is in paragraaf 2.1 besproken. Hier wordt ingegaan op cultuurhistorische aspecten in het plangebied.

### *Landschapstype*

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

### *Aardkundige waarden*

Het plangebied is gelegen in een aardkundig monument (Kennemerduinen). De kamduinreeksen in dit gebied, een aaneengesloten reeks van paraboolduinen welke hun vorm danken aan het meebewegen van de kop met de wind, zijn representatief en nog redelijk gaaf. Ook is primaire duinvorming aanwezig wat zeer zeldzaam is binnen Europa. Primaire duinvorming onderscheidt zich van secundaire duinvorming waar nieuwe duinen ontstaan uit gestabiliseerde duinen. Primaire duinvorming is dus het vormen van echt nieuwe duinen. In dit gebied is een verscheidenheid aan vormen die in een hoge mate intact zijn. Bovendien hebben ze grote educatieve en wetenschappelijke waarde. Aan het gebied is een nationale waardering toegekend door het de status van Nationaal Park te geven.

Op sommige strandwallen zijn Oude duinen zichtbaar. Ook zijn er enkele duinrellen in het duingebied. Onder de strandvlaktes bevindt zich vaak veen. Sommige hiervan zijn later weer bedekt geraakt met een dunne laag IJ-klei. In 1998 is een paraboolduin met succes geactiveerd; het complex loopt met een snelheid van circa vier meter per jaar. In 2003 is een tweede paraboolduin geactiveerd.

### *Bedreigingen*

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

### *Specifiek beleid voor dit monument*

Het oorspronkelijke reliëf moet zo veel mogelijk behouden blijven. Vergraven, egalisatie en ontgronden zijn daarom verboden. Ook inlaat van gebiedsvreemd water is niet toegestaan. Daarnaast zijn diverse (recreatieve) ingrepen en andere ruimtelijke activiteiten niet toegestaan, zie hiervoor ook het 'Beleid- en toetsingskader aardkundige monumenten Noord-Holland'. Beheermaatregelen ten behoeve van dynamisch duinbeheer, dynamisch zeereepbeheer en natuurontwikkeling moeten wel mogelijk blijven. Binnen het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorische objecten aanwezig.

## 2.4 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Aan de kop van de Zeeweg ligt de kustplaats Bloemendaal aan Zee. De kustplaats ligt op de kruising van de Zeeweg en de Boulevard Barnaart.

Aan de boulevard liggen diverse functies zoals horecavoorzieningen, vakantie-appartementen, de reddingsbrigade en een politiepost. Camping 't Helmgat ligt ook in het gebied. Bloemendaal aan Zee is een kleine kustplaats waar in tegenstelling tot de meeste andere kustplaatsen niet wordt gewoond. Het gehele openbare gebied van Bloemendaal aan Zee is onlangs heringericht. Hier bevinden zich enkele strandpaviljoens, zitplekken en veel parkeerplaatsen.



Afbeelding 4 Foto-impressie Bloemendaal aan Zee

Aan het langgerekte zandstrand liggen in de zomerperiode diverse strandtenten en strandhuisjes. Het strand van Bloemendaal is ontsloten via de Zeeweg, via de Parnassiaweg en vanaf de Boulevard Barnaart. Voor fietsers en wandelaars is het strand ook bereikbaar via het duingebied. De identiteit van het strand wordt bepaald door de uitstraling van de kustplaats / strandhuisjes / bebouwing en dergelijke op de overgangen tussen duinen en strand. Aan de andere zijde van de boulevard ligt Zandvoort, een veel drukker kustplaats met winkels en horecavoorzieningen. De strandtenten in Bloemendaal aan Zee staan bekend als "hip" en worden zowel door Bloemendalers als door mensen van buiten bezocht. Het strand is recreatief erg in trek. Met name op mooie dagen is het hier druk.

# 3

## Beleidskader

### 3.1 RIJKSBELEID

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

#### *Beleidslijn Kust*

Voor het beheer van de Kust geldt dat het kustfundament op peil gehouden moet worden en de kustlijn gehandhaafd moet worden. De 'Beleidslijn Kust' geeft de randvoorwaarden voor initiatieven in het toepassingsgebied. Er geldt een onderscheid voor stedelijk – en niet stedelijk gebied.

Voor de bestemming voor gronden die zijn gelegen in het kustfundament buiten het stedelijk (bestaande bouw) gebied, geldt het 'nee, tenzij' principe, waarbij nieuwe bebouwing in principe niet mogelijk is. Voor de uitzonderingen zie artikel 2.3.5 van het Barro.

Voor watersystemen in beheer bij het Rijk geldt het 'ja, mits' principe. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan mits geen significante belemmering kan ontstaan voor:

- de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament;
- het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheid voor versterking van de primaire waterkering.

In het kader van de instandhouding en versterking van het zandige deel van het kustfundament is er in de periode 2014 – 2015 een zandsuppletie voor de kust bij Bloemendaal gepland.

Voor jaarrond aanwezigheid en exploitatie op het strand geldt een 'ja mits' beleid, passend in het ruimtelijke beleid en zonering van gemeente en/of provincie. Voor deze ruimtelijke zonering moet rekening gehouden worden met de functionele relatie van het strand met o.a. de handhaving van de kustlijn door middel van zandsuppletie.

#### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)***

De nationale belangen die juridisch moeten doorwerken in ruimtelijke plannen van provincies en gemeenten worden vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro). Het Barro is in 2011 deels inwerking getreden.

In het Barro zijn de onderwerpen mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken reeds opgenomen.

Op 1 oktober 2012 is een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijks vaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Voor het kustfundament is aangegeven dat in het bestemmingsplan de gronden die de functie van de primaire waterkering hebben, bestemd moeten worden als waterkering.

## **3.2 PROVINCIAAL BELEID**

### ***Structuurvisie Noord-Holland 2040***

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

Om de visie van Noord-Holland te kunnen waarmaken is de structuurvisie opgebouwd uit diverse hoofd- en subthema's met daaronder een aantal concrete projecten als uitvoeringsprogramma:

#### *Klimaatbestendigheid*

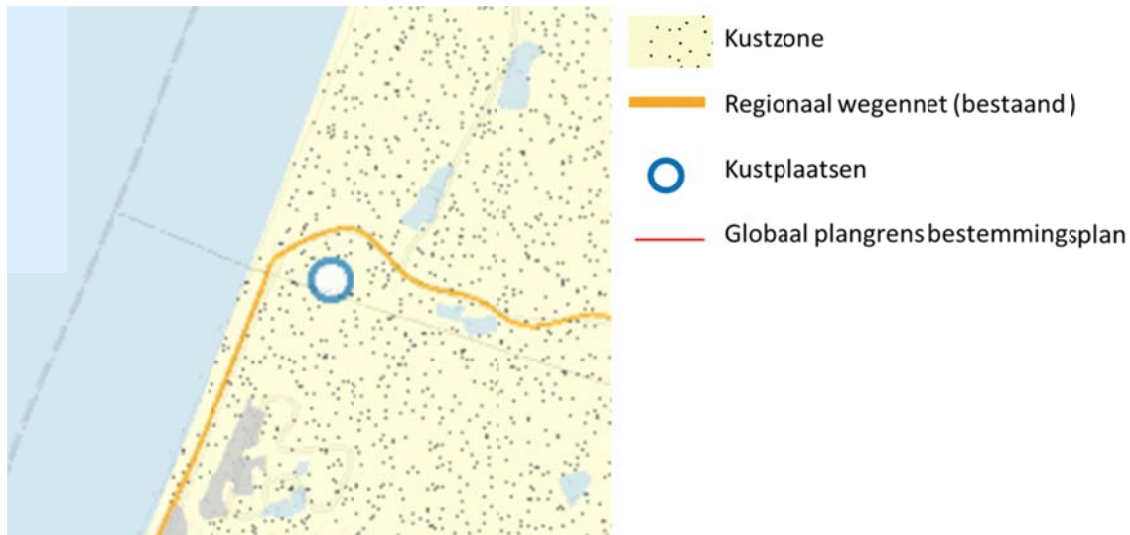
- Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast.
- Voldoende schoon grond-, drink- en oppervlaktewater.
- Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

- Behoud en ontwikkeling Noord-Hollandse cultuurlandschappen.
- Behoud en ontwikkeling natuurgebieden.
- Behoud en ontwikkeling van groen om de stad.

*Duurzaam ruimtegebruik*

- Milieukwaliteit.
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten.
- Behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoersnetwerken.
- Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting.
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij.
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatie en toerisme.



Afbeelding 5 Uitsnede structuurvisie Provincie Noord-Holland

Voor de 'Kustzone' heeft de provincie het volgende beleid geformuleerd:

- Landschapontwikkeling ten behoeve van recreatie en toerisme.
- Prioriteit voor veiligheid en natuur met ruimte voor recreatie/toerisme.

De Provincie Noord-Holland wil de kustzone en de kustplaatsen voor recreatieve en toeristische ontwikkelingen beter benutten.

**Provinciale Verordening**

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten ook de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) vastgesteld. Per 1 november 2010 is deze in werking getreden. De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vloeit voort uit het Uitvoeringsprogramma van de Provinciale Structuurvisie. Voor de doorwerking van provinciale belangen in het gemeentelijk beleid zijn regels opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

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.

Voor Bloemendaal aan Zee geldt dat onnodige verstedelijking dient te worden tegengegaan.



Voor de Ecologische Hoofdstructuur geldt dat de verordening aangeeft dat de Ecologische Hoofdstructuur in de bestemmingsplannen dient te worden opgenomen.

Voor Bloemendaal aan Zee is het volgende van toepassing:

- Het bestemmingsplan mag niet voorzien in de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein of kantoorlocatie of een uitbreiding van een bestaand terrein.
- Het bestemmingsplan mag niet voorzien in nieuwe woningbouwlocaties.
- Het bestemmingsplan mag niet voorzien in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking.
- Een bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van permanente bewoning van recreatiewoningen en stacaravans.
- De EHS-gebieden dienen een natuurbestemming te krijgen. Bij nog te ontwikkelen natuur dient de bestemming natuurontwikkeling mogelijk te maken.
- Jaarrondstrandpaviljoens zijn slechts toegestaan op het gebied wat hiervoor is aangegeven. Voor Bloemendaal betreft dit alleen Bloemendaal aan Zee.
- Primaire en regionale waterkeringen dienen beschermd te worden in het bestemmingsplan.
- In de toelichting van een bestemmingsplan wordt aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de bijzondere aardkundige waarden. De aardkundige monumenten zijn beschermd door de Provinciale Milieuverordening. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan deze aanwezige waarden.

### 3.3 GEMEENTELIJK BELEID

#### *Structuurvisie Bloemendaal*

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

Bloemendaal staat bekend om haar goede ruimtelijke kwaliteit. Deze dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Bij alle ontwikkelingen en veranderingen zal kritisch gekeken moeten worden of het een verbetering is van de ruimtelijke kwaliteit.

In de gemeente zijn door de historische ontwikkeling drie zones met specifieke ruimtelijke kenmerken ontstaan: de kust- en duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. In de structuurvisie worden voor elke zone de kenmerken, kwaliteiten en het beleid beschreven.

Het plangebied van Bloemendaal aan Zee ligt in de kust- en duinzone.

De **kust- en duinzone** bestaat voornamelijk uit natuurgebieden (Het Nationaal Park Zuid-Kennemerland en de Amsterdamse Waterleidingduinen). Het grootste deel van de zone is beschermd via het Europese netwerk Natura-2000 en/of maakt deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Het beleid is gericht op meer continuïteit en om de openheid en diversiteit van het gebied te bewaren en te verbeteren. Tegelijkertijd moet een goede balans worden gezocht tussen natuur en recreatie en moeten stille en donkere gebieden aandacht krijgen. Het toevoegen van nieuwe bebouwing wordt in deze zone uitgesloten. Elementen die het landschap verstoren, worden zoveel mogelijk vermeden. Het toevoegen van extra mogelijkheden voor verblijfsrecreatie is binnen deze zone niet gewenst. Uitzondering hierop is Bloemendaal aan Zee als recreatieve trekpleister.



In de structuurvisie wordt aangegeven dat Bloemendaal aan Zee in Noord-Holland voorop loopt als het gaat om de ontwikkeling van strandpaviljoens tot uitgaansgelegenheden, waarbij het strand steeds vaker bijzaak wordt van het bezoek. Om als belangrijkste trekker in de regio te blijven fungeren dient ingezet te worden op een duurzame inrichting en het imago en de identiteit van de kustplaats.

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

Dat betekent:

- het definiëren en uitbouwen van het onderscheidende karakter van Bloemendaal aan Zee ten opzichte van nabijgelegen badplaatsen;
- het mogelijk maken van een kwalitatieve sprong op het gebied van architectuur die de herkenbaarheid moet bevorderen en het kleinschalige karakter beter kan uitdragen;
- kwalitatieve recreatie door het hele jaar heen, door een aantal permanente paviljoens binnen de door de provincie aangewezen zone mogelijk te maken;
- een betere ontsluiting met hoogwaardig openbaar vervoer en voldoende parkeergelegenheid om regionale bezoekers op te vangen;
- behoud van de toeristische werkgelegenheid bij het strand.



*Strandnota 2011-2015*

De Strandnota vormt het sturingskader voor ontwikkelingen rond het strand. Door middel van deze ontwikkeling wordt er gezorgd voor een kwaliteitsverbetering, versterking van de duurzaamheid en differentiatie van het 'strandproduct'. De nota fungeert bovendien als toetsingsinstrument voor huidig en toekomstig strandgebruik.

Bloemendaal aan Zee bevindt zich in het gedeelte 'Ontspannings- en comfortstrand'. Aan dit strand liggen de meeste voorzieningen zoals strandpaviljoens, sanitaire voorzieningen, ligbedden, stranddouches en dergelijke. Per thema is aangegeven wat de doelstelling is voor dit strandgedeelte en hoe deze doelstelling bereikt kan worden.

*Veiligheid op het strand*

De strandbezoeker moet veilig kunnen liggen op het strand zonder te hoeven letten op gemotoriseerd verkeer of paardrijverkeer. Tevens moet hij veilig zijn bij het zwemmen in zee.

Oplossingen en aanbevelingen:

- De strandexploitanten gaan het voorpad en het achterpad bij de paviljoens verbreden in verband met de veiligheid van de paviljoenbezoekers. Ook wordt de verlichting op het voorpad verbeterd.
- Er wordt een kabelgoot aangebracht op de grens van duin en strand achter de paviljoens.
- De reddingsbrigade houdt toezicht op dit strand en het aangrenzende zeegedeelte.

*Verkeer op de kop van de Zeeweg en het strand*

Zo weinig mogelijk verkeer op het strand, wel rekening houdend met de aanwezigheid van strandpaviljoens en strandventers met vergunning.

Oplossingen en aanbevelingen:

- Geen auto's op het strand tussen 11.00 en 17.00 uur. Hierdoor dient gekeken te worden naar het gebruik van het overslagstation door paviljoenhouders en het creëren van opslag van voorraad van paviljoens.
- Het reserveren van parkeerruimte voor strandhuurders wordt gecontinueerd.
- Mogelijkheid bewegingsmelder op P2 onderzoeken i.v.m. verlichting.

*Bebouwing op het strand*

Vooralsnog mogen maximaal zeven paviljoens, een strandwinkel en een trampolinepark op dit strand aanwezig zijn van 15 februari tot en met 30 september. Naar aanleiding van de uitwerking van de structuurvisie kunnen de bebouwingsdoelstellingen wijzigen.

Oplossingen en aanbevelingen:

- Tot dit maximum jaarlijks bouwvergunningen verlenen (bij identieke bouw kan de vergunning verlengd worden door inzending van een schriftelijke verklaring).

*Schoonhouden strand*

Het doel is het Ontspanning- en comfortstrand in de test van Nederland Schoon vanaf 2006 als "goed" uit de bus te laten komen.

Oplossingen en aanbevelingen:

- De gemeente stimuleert het gebruik van perscontainers en stelt het gebruik van het overslagstation verplicht.
- Volgens het activiteitenbesluit dienen inrichtingen zoals strandpaviljoens voldoende prullenbakken te plaatsen in en om hun inrichting. Dit is ook opgenomen in de huurcontracten.

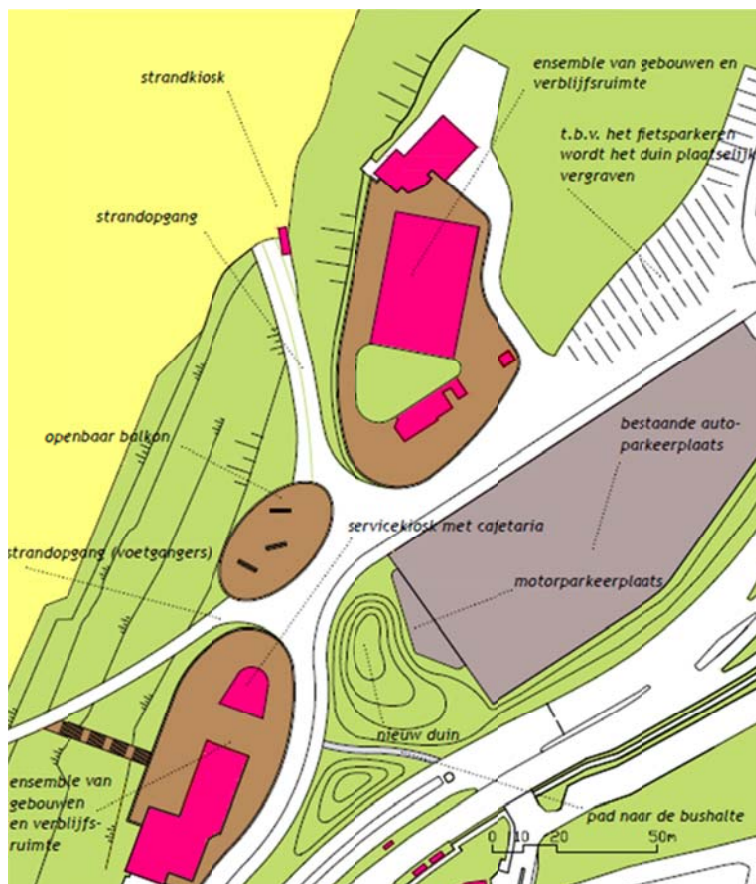
- Doel was om in 2012 de Blauwe Vlag te behalen. De blauwe vlag is een internationaal kwaliteitskeurmerk voor schone stranden. Om in aanmerking te komen voor de Blauwe Vlag realiseert de gemeente een aantal voorzieningen (zoals een betere bebording, afvalscheiding en toiletvoorzieningen). Deze vlag is behaald. Sinds 2012 wappert de blauwe vlag bij de Kop van de Zeeweg en bij Parnassia aan Zee.
- Actief blijven op gebied van voorlichting. De strandcontactpersoon/ strandcoördinator besteedt hier veel aandacht aan en vervult een belangrijke schakelfunctie tussen de paviljoenhouders en de gemeentelijke organisatie.
- In verband met de steeds eerdere start van het seizoen worden voorzieningen zoals gemeentelijke vuilnisbakken eerder op het strand geplaatst.

#### *Vergunningenbeleid en overige activiteiten op het strand*

Per APV-artikel zijn in de strandnota doelstellingen, oplossingen en aanbevelingen gegeven. Verder is aangegeven wat het beleid is omtrent promotionele activiteiten, reclame en overige commerciële activiteiten op het vrije strand.

#### **Ontwikkelingsvisie Bloemendaal aan Zee 2012 – 2020**

Zoals hiervoor genoemd is in de Structuurvisie Bloemendaal benoemd dat de ontwikkeling van Bloemendaal aan Zee een van de ruimtelijke projecten is die wordt uitgevoerd. Voor deze toekomstige ontwikkeling is een ontwikkelingsvisie opgesteld. Deze visie bevat voorstellen voor de bebouwing van Bloemendaal aan Zee, de inrichting van de openbare ruimte en de zonering van het strand.



Afbeelding 6 Visiebeeld Bloemendaal aan Zee

De visie bevat een aantal voorstellen die in verschillende fases worden uitgevoerd:

- Mogelijk maken van twee jaarrondpaviljoens op het strand bij Bloemendaal aan Zee.
- Ontwikkeling van een strandhotel ter plekke van Duna en het ontwikkelen van een chaletpark op camping het Helmgat met een duin om het park landschappelijk af te schermen. Daarnaast zal een deel van de inrichting met een houten vlonder worden aangelegd rond het strandhotel.
- Ontwikkelen van een uitzichtsduin om het strand en de nieuwe boulevard rugdekking te geven. De fietsenstalling wordt verplaatst richting de 2<sup>e</sup> autoparkeerplaats.
- Aanleg van een uitzichtbalkon; sloop van de politiekiosk (verplaatsing naar de reddingsbrigade) en verdere inrichting van het voetgangersgebied.
- Ontwikkelen van een servicekiosk (openbaar toilet) en aanleg van een uitkijkplateau; 2<sup>e</sup> strandafgang uitbouwen tot een volwaardige afgang.



Afbeelding 7 Impressie Bloemendaal aan Zee

# 4

## Randvoorwaarden

Dit hoofdstuk gaat in op de randvoorwaarden die betrekking hebben op het conserverende deel van dit bestemmingsplan. De onderbouwing van de ontwikkelingen is opgenomen in hoofdstuk 5.

### 4.1 BODEM

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moet, in verband met de uitvoerbaarheid van een plan, onderzoek worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied.

Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie.

Op het moment dat een functiewijziging plaatsvindt, moet altijd een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Afhankelijk van de zwaarte van de ingreep kan mogelijk volstaan worden met een Vooronderzoek ingevolge de NEN 5725.

#### *Bodemkwaliteit in het plangebied*

Voor het beheergebied van het PWN heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Holland in januari 2005 een bodemkwaliteitskaart (bkk) en een bodembeheersplan (bbp) vastgesteld. De geldigheidsduur van de bkk en het bbp voor het PWN-gebied is in 2009 verlengd tot 1 juli 2013. Voor het overige plangebied geldt tot 8 september 2012 de in 2007 vastgestelde bkk en bbp van de gemeente Bloemendaal. Zowel de bodemkwaliteitskaart van het PWN als de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Bloemendaal merken de algemene bodemkwaliteit van het gehele plangebied als schoon aan.

Met het Besluit bodemkwaliteit is in 2008 een nieuw toetsingskader voor de toepassing van grond en bagger geïntroduceerd. De terminologie van de kwaliteit van de bodem is veranderd. Er is nu sprake van achtergrondwaarde 2000 (schone grond), Wonen (licht verontreinigde grond) en Industrie (matig verontreinigde grond). Verder werd voorheen alleen naar de kwaliteit van de her te gebruiken grond en van de ontvangende bodem gekeken. Nu wordt ook de functieklasse van de bodem, waarop de grond/bagger wordt toegepast, bij de toetsing betrokken. De te onderscheiden functieklassen zijn: Industrie, Wonen, Landbouw/Natuur, water en overig.

Bij de opstelling van de bodemfunctiekaart is bij de toewijzing van functies uitgegaan van het huidige of toekomstige gebruik van het betreffende gebied.

Op 10 juli 2012 heeft het college van Burgemeester en wethouders van Bloemendaal de Bodemfunctieklassenkaart voor de regio IJmond vastgesteld. Voor vrijwel het gehele plangebied geldt de bodemfunctieklasse 'Overig'. Toe te passen grond dient te voldoen aan de Achtergrondwaarde 2000 van schone grond. De provinciale weg heeft de bodemfunctieklasse 'Industrie'.

Voor het conserverend deel van het bestemmingsplan is geen sprake van functieverandering. Dit deel van het bestemmingsplan creëert geen extra bouwmogelijkheden ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de nieuwe ontwikkelingen in het gebied.

## 4.2 GELUID

Bij het aspect geluid in het bestemmingsplan gaat het om het ruimtelijk mogelijk maken van aan de ene kant bronnen van geluid (zoals industrie, spoor- en wegverkeer) en aan de andere kant bestemmingen die een zekere mate van rust behoeven (zoals woningen en ziekenhuizen).

### *Geluidsbronnen in het plangebied*

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones. Binnen de zone moet voor het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting. Het plangebied bevat wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur. De wegen met een snelheidsregime 50 km/uur hebben een geluidzone van 200 meter aan weerszijden van de weg.

In het kader van de Wgh is voor het bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk omdat er geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt in het conserverende deel van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de nieuwe ontwikkelingen in het gebied.

### *Stiltegebieden*

In de Provinciale milieuverordening zijn de Kennemerduinen en de Amsterdamse Waterleidingduinen met weidegebied tot en met Huis te Vogelenzang aangewezen als Stiltegebied.

In stiltegebieden wil men een zodanig laag niveau van geluidsbelasting ten gevolge van menselijke activiteiten handhaven dan wel bereiken, dat het ervaren van de natuurlijke geluiden in die gebieden of gedeelten daarvan niet of slechts in geringe mate wordt verstoord. Hiertoe zijn in de Provinciale Milieuverordening (PMV) regels opgesteld. Voor bepaalde geluid producerende activiteiten moet een ontheffing van de verordening worden aangevraagd.

In de Verordening Ruimte van de Provincie is aangegeven dat, voor een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe of uitbreiding van bestaande verstedelijking, rekening gehouden wordt met de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis.

Voor stiltegebieden geldt het geluidsniveau van "natuurlijke" achtergrondgeluiden als kwaliteitsdoelstelling ter bescherming van het functioneren van ecosystemen. In de PMV zijn maximale grenswaarden opgenomen voor stiltegebieden. Deze luiden als volgt:

- van 07.00-19.00 uur: 45 dB(A)
- van 19.00 - 23.00 uur: 40 dB(A)
- van 23.00 - 07.00 uur: 35 dB(A)

Men kan ervan uit gaan dat de hierboven gestelde grenswaarden in de in het plangebied aanwezige stiltegebieden gehaald zullen worden. Het conserverend deel van het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de nieuwe ontwikkelingen in het gebied.



### 4.3 LUCHTKWALITEIT

Bij ruimtelijke ontwikkeling spelen luchtkwaliteit en het begrip goede ruimtelijke ordening een grote rol. Een project mag de normen voor luchtkwaliteit niet overschrijden of, in geval van een bestaande overschrijding, niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor conserverende plannen geldt dat er geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk worden gemaakt, die leiden tot een verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderzoek naar luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

#### *Nieuwe Wet luchtkwaliteit*

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer, zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen (Staatsblad 2007, nummer 414, 434). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als "Wet luchtkwaliteit". Met het inwerking treden hiervan is het tot dan toe geldende "Besluit luchtkwaliteit 2005" ingetrokken. In de "Wet luchtkwaliteit" zijn de Europese luchtkwaliteitseisen opgenomen. Verder voorziet de Wet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

#### *Uitvoeringsregels*

Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit is een aantal uitvoeringsregels in werking getreden.

Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft ondermeer:

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

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip nibm. Indien voldaan wordt aan deze regels dan kan een ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In het NSL is de nibm ("niet in betekende mate") 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling nibm is in artikel 4 invulling gegeven aan artikel 4 van het Besluit nibm en een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die nibm bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Momenteel zijn er in het plangebied met betrekking tot luchtkwaliteit geen knelpunten. Het conserverend deel van het bestemmingsplan maakt daarnaast geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de nieuwe ontwikkelingen in het gebied.

#### 4.4 **BEDRIJVIGHEID**

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend 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. In het plangebied liggen geen bedrijven. Er worden geen nieuwe bedrijfsontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt. Ook worden er geen nieuwe gevoelige functies toegestaan.

#### 4.5 **EXTERNE VEILIGHEID**

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in de richtlijnen voor stationaire bronnen en transportassen. De richtlijnen voor stationaire bronnen zijn vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen en de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen. De richtlijnen voor transport zijn vastgelegd in de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen en de Regeling Externe Veiligheid Buisleidingen. In de hiervoor genoemde besluiten worden normwaarden gegeven voor twee verschillende typen risico's; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

##### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de jaarlijkse kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico is geheel afhankelijk van de hoeveelheid, de aard van gevaarlijke stoffen en de ongeval frequentie. De grenswaarde van het plaatsgebonden risico is een kans van één op de miljoen per jaar (10<sup>-6</sup> per jaar). Binnen de risicocontour van 10<sup>-6</sup> per jaar zijn kwetsbare objecten niet toegestaan.

##### *Groepsrisico*

Het groepsrisico wordt zowel bepaald door de mogelijke ongevallen en de bijbehorende ongeval-frequentie als het aantal aanwezigen in de nabijheid van een eventueel ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe hoog het totale aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van het aantal aanwezige mensen. Het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde. Dit is geen harde norm, maar geldt als richtwaarde. Het bevoegd gezag bepaalt zelf of zij een groepsrisico in een bepaalde situatie acceptabel vindt of niet.

##### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

De Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geeft aan dat bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico, de verantwoordingsplicht moet worden doorlopen. De officiële tekst uit de Circulaire luidt: 'Over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd. Het betrokken bestuursorgaan (het bevoegd gezag) moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen.'

In het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen is het volgende opgenomen over de Verantwoordingsplicht:

'Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord.'

Tot slot schrijft het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen voor dat bij elk ruimtelijk besluit binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van een stationaire risicobron, de verantwoordingsplicht moet worden doorlopen.

Buiten de aangehaalde besluiten is de verantwoording van het groepsrisico sowieso een noodzakelijk onderdeel van een 'goede ruimtelijke onderbouwing' van een bestemmingsplan in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

#### *Risico-inventarisatie*

Ter plaatse van de camping 't Helmgat is een stationaire propaantank met een inhoud van 2,5 m<sup>3</sup> aanwezig. Vanwege de geringe inhoud van de propaantank is de propaantank niet opgenomen in het risicoregister en de provinciale risicokaart. De risico's van de propaantank beperken zich tot de onmiddellijke omgeving van de tank. In en rondom het plangebied liggen verder geen risicobronnen.

In 2008 en 2009 is het vervoer van gevaarlijke stoffen in de hele regio in kaart gebracht door Arcadis. 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, waarvan er dus één gesitueerd is op de camping 't Helmgat.

Uit het onderzoek is gebleken dat er geen aanleiding bestaat om een route vervoer gevaarlijke stoffen vast te stellen in de gemeente Bloemendaal. Arcadis concludeert dat de situatie in Bloemendaal ook zonder wegen aan te wijzen voldoet aan de eisen die de wet stelt aan het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Als provinciale weg (N200) is de Zeeweg door Gedeputeerde Staten (standaard) wel aangewezen als route gevaarlijke stoffen.

Het transport van gevaarlijke stoffen over de N200 leidt niet tot een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6). Het groepsrisico bij het transport gevaarlijke stoffen over de N200 is niet berekend in het onderhavige plan, maar mag verwaarloosbaar verondersteld worden.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied voldaan wordt aan de eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

## 4.6 WATERHUISHOUDING

In artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat in de toelichting van een bestemmingsplan wordt beschreven hoe in een plan wordt omgegaan met de waterhuishouding. In het bestemmingsplan moet een verantwoording komen te staan van hoe het onderwerp water is verwerkt in het bestemmingsplan. Het is verplicht om in het bestemmingsplan de waterparagraaf op te stellen.

In bijlage 1 is het waterbeleid verwoord.

Het Waterplan Bloemendaal is in 2007 opgesteld door de gemeente Bloemendaal en het Hoogheemraadschap Rijnland. Het plan is gericht op het realiseren van een duurzaam watersysteem,



waarin maatregelen voor het grondwater, het oppervlaktewater en de waterketen integraal zijn opgenomen. De visie is gericht op de lange termijn (2050). Streefbeelden en doelstellingen zijn tot 2020 gedefinieerd.

### *Oppervlaktewater*

Van het totale gebiedsoppervlak van de gemeente Bloemendaal, bestaat 1,3% uit oppervlaktewater. Dit water is in twee watersystemen te onderscheiden, namelijk het duinwatersysteem en het boezemwatersysteem. Voor Bloemendaal aan Zee is alleen het duinwatersysteem van belang.

### *Duinwatersysteem*

Onder het duinwatersysteem wordt het oppervlaktewater verstaan met een hoger waterpeil dan het boezempeil (NAP -0,60 m). In het begin van de vorige eeuw verliep de afvoer van het opkwellende grondwater via duinrellen naar de boezem via een stelsel van duinrellen en duinmeertjes. Een duinrel is een ondiepe meanderende watergang met een zandige bodem die kwelwater uit de duinen afvoert. In het gebied zijn voor de afvoer van het water ook duinbeken gegraven, deze hebben een rechte vorm. Door het onttrekken van grondwater voor de winning van schoon drinkwater in de vorige eeuw, nam de hoeveelheid kwelwater in de binnenduinrand af en verminderde de noodzaak van de relen en de meertjes. Door de verminderde kwel verloor het afwateringsstelsel grotendeels zijn functie. Veel duinrellen kwamen droog te staan en voorheen vochtige gebieden werden droger en geschikt voor woningbouw. Onder druk van verstedelijking zijn duinrellen gedempt en verdwenen. Vanaf 1999 zijn de wateronttrekkingen door PWN verminderd en uiteindelijk stopgezet. Waternet heeft de infiltratie en onttrekking van water eveneens sterk gereduceerd. Na het verminderen van de wateronttrekking uit de duinen herstelt de historische situatie zich. Het kwellende grondwater is gebiedseigen en schoon, en daarmee ecologisch gezien interessant. Het duinwatersysteem is het meest voorkomende systeem.

De watergangen en vijvers worden geheel of gedeeltelijk gevoed door kwelwater uit de duinen.

### *Grondwater*

Het duingebied ten westen van de bebouwde woonkernen heeft een grote invloed op het grondwater. De neerslag die in de duinen valt, infiltreert in het duinzand. Het water vormt daar een zoetwatervoorraad met een hoge waterkwaliteit bovenop het zoute grondwater dat vanuit de Noordzee op grote diepte het land binnendringt. Een deel van de zoetwatervoorraad stroomt ondergronds naar het oosten af en kwelt daar op. Het kwellende grondwater leidt tot hoge grondwaterstanden. De hoge grondwaterstanden kunnen leiden tot wateroverlast in het bebouwde en landelijk gebied.

In de toekomst moet rekening worden gehouden met een verdere stijging van de grondwaterstanden door de klimaatsverandering.

### *Riolering*

Bloemendaal aan Zee is aangesloten op de (pers)riolering. Dit geldt tevens voor alle openbare sanitaire voorzieningen en paviljoens.

Het regenwater afkomstig van verhardingen wordt deels afgevoerd naar ondergrondse infiltratievoorzieningen via een leidingstelsel, en deels (P2) ter plekke in de bodem geïnfilteerd.

### *Vertaling in dit bestemmingsplan*

In het plangebied zijn geen waterlopen en waterpartijen aanwezig. De zee krijgt de waterbestemming. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de nieuwe ontwikkelingen in het gebied en de daarbij behorende invloed op water en waterhuishouding.

### *Overleg hoogheemraadschap*

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen, heeft overleg met het hoogheemraadschap plaatsgevonden. In dit overleg is een aantal onderwerpen de revue gepasseerd. Onder andere is in dit overleg ingegaan op de mogelijkheid om door middel van een wijzigingsbevoegdheid afmetingen van bouwvlakken met meer dan 10% te vergroten.

De gemeente bestemt bij rechte alleen de huidige gebouwen. Dat past binnen de richtlijn van het hoogheemraadschap. De uitbreidingsmogelijkheden zijn opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid. Aan het vaststellen van een wijzigingsplan gaat een ruimtelijke procedure vooraf waarin overleg kan worden gevoerd over een concreet ontwerp. De gemeente kan zich goed indenken dat het hoogheemraadschap zich op het moment van het maken van een ontwerp voor de uitbreiding zich wederom uitsprekt over het ontwerp en de regelgeving zodat nu niet bij voorbaat een ontwikkeling onmogelijk wordt gemaakt. Op deze manier verdwijnt alle flexibiliteit uit het ontwikkelingsplan en is een intensief ontwerptraject met bijbehorende oplossingen bij voorbaat niet meer mogelijk.

De gemeente stelt daarom vraagtekens bij het strikt toepassen van de regel dat slechts eenmalig 10% extra bouwvlak kan worden toegevoegd binnen de context van Duna en snackbar Henri. Op zich begrijpt de gemeente de algemene redenering van een kustfundament vanuit nationale veiligheidsoverwegingen, maar het duin inclusief duinachterland van Bloemendaal is op nationale schaal erg breed. Hierdoor lijkt het argument van nationale veiligheid voor de uitbreiding van een hotel op dit duin minder relevant en enigszins rigide toegepast.

De ontwikkelingsvisie Bloemendaal aan Zee en het bestemmingsplan ondersteunen zowel de gemeentelijke als provinciale structuurvisie die als doel hebben onderscheidende badplaatsen te ontwikkelen met een hoge mate van ruimtelijke kwaliteit. Ook de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland heeft een positief advies afgegeven op het plan. De provincie is momenteel ook bezig met het Atelier Kustkwaliteit waarin ontwerpend onderzoek naar kustveiligheid en het karakter van kustplaatsen centraal staat. Een van de uitkomsten is dat naast kustverdediging juist ook de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol speelt in de versterking van het kustprofiel. Dit aspect blijft onderbelicht in de reactie van het Hoogheemraadschap.

Het bouwvlak zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in combinatie met de hoogte is de minimale variant waarbinnen een exploitatie van een nieuw hotel kan plaatsvinden. Hier is in het kader van de ontwikkelingsvisie onderzoek naar verricht. Een maximale uitbreiding van het bouwvlak van 10% is bij voorbaat economisch niet haalbaar en daarom geen serieuze optie om als wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan.

Daarnaast heft de gemeente ook bouwvlak op binnen het plangebied dat in het verleden bebouwd is geweest. De gemeente is daarom de mening toegedaan dat per saldo geen verslechtering van de situatie optreedt in vergelijking met de oude situatie. De gemeente realiseert zich dat hier binnen de regelgeving van Rijnland geen rekening mee lijkt te worden gehouden, maar is bereid deze lacune nader aan de orde te stellen om te komen tot een bevredigende maatwerkoplossing.

De gemeente is uiteraard bereid om actief en positief te zoeken naar een maatwerkoplossing die voor alle partijen ruimte biedt. Daarom heeft de gemeente inmiddels een nader overleg opgestart met hoogheemraden en college om tot een oplossing te komen.

## 4.7 FLORA EN FAUNA

### *Gebiedsbescherming*

Voor de gebiedsbescherming vormt de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) het juridisch kader. Veel beschermde gebieden vallen onder het Natura 2000 netwerk. Dit Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrictlijn. Alle Vogel- of Habitatrictlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming genieten. De overkoepelende naam voor (combinaties van) deze gebieden is 'Natura 2000-gebied'.

Daarnaast worden de gebieden behorend tot de ecologische hoofdstructuur (EHS) beschermd via regelgeving onder de Wet ruimtelijke ordening. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van aaneengesloten natuurgebieden in Nederland. De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden, een aantal bestaande wateren en nieuwe natuur op landbouwgrond. Het Rijksbeleid ten aanzien van de begrenzing en de bescherming van de EHS is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het beleid is vertaald in regelgeving in de Verordening Ruimte en per provincie uitgewerkt in een provinciale ruimtelijke verordening. De Spelregels EHS is een handig hulpmiddel om te bepalen welke ontwikkelingen mogelijk zijn op locaties die in de EHS liggen.

In het bestemmingsplan worden de beschermde natuurwaarden planologisch en juridisch veiliggesteld.

Het plangebied valt (deels) samen met:

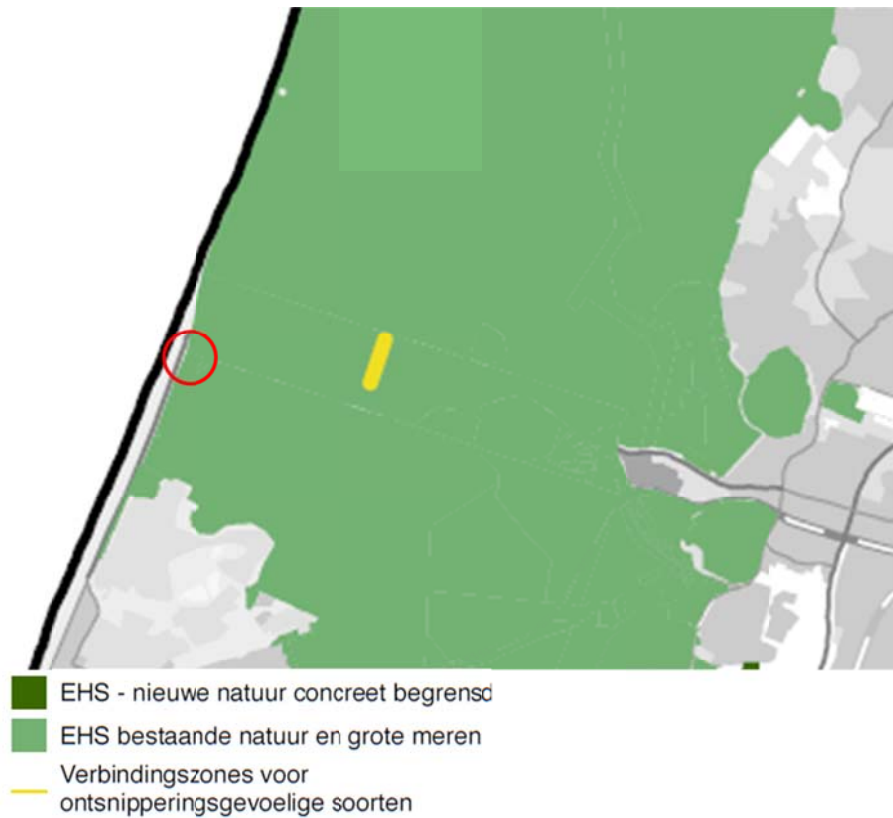
- De EHS (Ecologische Hoofdstructuur)
- Natura-2000-gebied.

### *EHS*

De provincie Noord-Holland werkt aan de aanleg van een netwerk van natuurgebieden, de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Dit doet zij samen met natuur beherende organisaties, boeren, gemeenten en waterschappen. Door de EHS hebben dieren meer ruimte om zich te verspreiden, voedsel te zoeken en soortgenoten te vinden. Hierdoor nemen hun overlevingskansen toe. De basis van de EHS is de al bestaande natuur, zoals duinen, heidevelden, bossen, meren en landgoederen. Aanvullend hierop worden nieuwe natuurgebieden ontwikkeld.

Alle bestaande natuurgebieden krijgen in dit bestemmingsplan de natuurbestemming.



Afbeelding 8 EHS begrenzing (Bron: Ecologische hoofdstructuur: stand van zaken, herijking en toekomst, Provincie Noord-Holland)

#### *Natura2000-gebied Kennemerland-Zuid*

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 (vooral in de noordelijke helft) 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 9 Ligging Natura2000-gebied Kennemerland-Zuid (in rood weergegeven)

### **Soortbescherming**

Voor de soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en Faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet.

### **Conclusie**

Het conserverende deel van het bestemmingsplan levert geen belemmering op voor de aanwezige natuurwaarden. De EHS en Natura2000 is bestemd als Natuur. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de nieuwe ontwikkelingen in het gebied.

## 4.8 KABELS EN LEIDINGEN

Er liggen geen bestemmingsplanplichtige kabels en leidingen in het plangebied.

## 4.9 DUURZAAMHEID

### *Gemeentelijk beleid*

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

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.

### *Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk 2007-2011*

Het Rijk en de gemeenten hebben een klimaatakkoord ondertekend. Hierin staan de volgende afspraken over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie: reductie van de uitstoot van broeikasgassen van 30% in 2020 ten opzichte van 1990, een energie-besparingspercentage van 2% energiebesparing per jaar en een aandeel van 20% duurzame energie in 2020. Het kabinet Rutte hanteert een aandeel van 14% duurzame energie in 2020. De ambitie is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is en dat het energieverbruik van woningen en gebouwen in 2020 met meer dan 50% is verlaagd. Om resultaten te boeken en innovatie te stimuleren is de energieprestatie coëfficiënt voor nieuwe woningen in 2011 aangescherpt naar 0,6 en wordt deze in 2015 aangescherpt naar 0,4.

### *GPR Gebouw*

Ter ondersteuning en om inzicht te krijgen in duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stelt de Milieudienst IJmond en de gemeente Bloemendaal het instrument GPR Gebouw gratis ter beschikking aan architecten, projectontwikkelaars en bouwondernemingen.

GPR Gebouw is een instrument waarmee prestaties gemeten kunnen worden, compleet met rapportcijfers van 1 tot 10. Dit instrument kijkt naar 5-6 aspecten, met de nadruk op energie. De GPR Gebouw lijst kan online ingevuld worden. De ambitie van de gemeente Bloemendaal is een energieprestatie die 20% ligt onder de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) ingevolge het Bouwbesluit. Met GPR Gebouw kan de ambitie gecommuniceerd en gemonitord worden. Deze ambitie kan vertaald worden naar minimaal een 7 voor alle onderdelen (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde). Naar de toekomst kan een aanscherping van de ambitie (minimaal een 7,5 voor alle onderdelen) verwacht worden om aan te sluiten bij de verscherping van de EPC.

# 5

## Ontwikkeling Bloemendaal aan Zee

### 5.1 INLEIDING

#### *Aanleiding*

In de structuurvisie is Bloemendaal aan Zee aangeduid als een van de twee trekkers van de gemeente Bloemendaal. De kustplaats is een toeristisch-recreatieve trekker voor de gehele Metropoolregio Amsterdam. De betekenis van Bloemendaal aan Zee voor de werkgelegenheid in de gemeente, is groot. De economische betekenis kan nog toenemen door het verder stimuleren van het jaarrond uitgaanstoerisme. In de structuurvisie wordt een kwaliteitsimpuls voor Bloemendaal aan Zee voorzien, zowel in de aard van de publieksfuncties als de kwaliteit ervan. Ook de ruimtelijke kwaliteit van de kustplaats krijgt een impuls.

Het project 'Ontwikkeling Bloemendaal aan Zee' heeft een relatie met het project 'Hoogwaardige openbaar vervoersverbinding Haarlem-Zandvoort-Bloemendaal aan Zee'. Dit project betreft het ontwikkelen van een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding vanuit de regio, via Zandvoort naar Bloemendaal aan zee, waarmee een duurzaam alternatief voor de bereikbaarheid vanuit Bloemendaal aan Zee vanuit de regio wordt geboden.

Naast dit project hebben de Kamer van Koophandel Amsterdam, het bedrijfsleven aan en op het Bloemendaalse strand samen met Koninklijke Horeca Nederland het project 'Positieversterking Bloemendaal aan Zee' opgepakt. In het kader van dit project is een goed beeld gevormd van de kansen voor het bedrijfsleven en voorwaarden door overheden en hulpdiensten. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport: 'De kracht van Bloemendaal aan Zee' met als ondertitel 'De positieversterking van een uniek strand' (oktober 2011). Daar waar mogelijk wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van deze kansen.

#### *Ontwikkelingsvisie*

In het kader van dit project is een ontwikkelingsvisie opgesteld. Het eindresultaat is op 28 maart 2012 gepresenteerd tijdens een inloopavond in het gemeentehuis van Bloemendaal te Overveen. De ontwikkelingsvisie is door het college van B&W ter bespreking aan geboden aan de gemeenteraad. De raad heeft de visie in april 2012 goedgekeurd.

In deze ontwikkelingsvisie is opgenomen in welke richting de gemeente wil sturen om een kwaliteitsslag te maken. Het vormt een kader voor de verdere ontwikkelingen en geeft handvatten voor dit bestemmingsplan.

Deze visie gaat in eerste instantie in op de verbetering van de openbare ruimte waardoor er meer zicht op de zee en de strandopgangen ontstaat. Tevens is de visie gericht op het creëren van mogelijkheden voor



jaarrond-recreatie door middel van een beperkt aantal jaarrond-strandpaviljoens, een jaarrond-chaletpark en een jaarrond-hotel.

In paragraaf 3.3 is reeds ingegaan op de inhoud van de visie.

Een aantal onderdelen uit de visie zijn direct en indirect vertaald in dit bestemmingsplan. Deze worden hieronder besproken.

### **Beeldkwaliteitplan**

Ten behoeve van een aantal ruimtelijke ontwikkelingen uit de ontwikkelvisie is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Doel van dit beeldkwaliteitplan is te komen tot een algehele verhoging van de architectonische kwaliteit in Bloemendaal aan Zee. Dit ondanks het feit dat ieder bouwplan een individuele aangelegenheid is. Zoveel als mogelijk zijn de regels gebaseerd op de samenhang tussen architectuur en landschap/openbare ruimte. De regels laten ruimte voor individuele expressie.

Het beeldkwaliteitplan is toegevoegd als bijlage bij de regels. Het beeldkwaliteitplan wordt daarmee gelijktijdig met dit bestemmingsplan vastgesteld en maakt daarmee onderdeel uit van het juridisch kader.

De afbeeldingen hierna geven een impressie van de gewenste toekomstige situatie van Bloemendaal aan Zee.

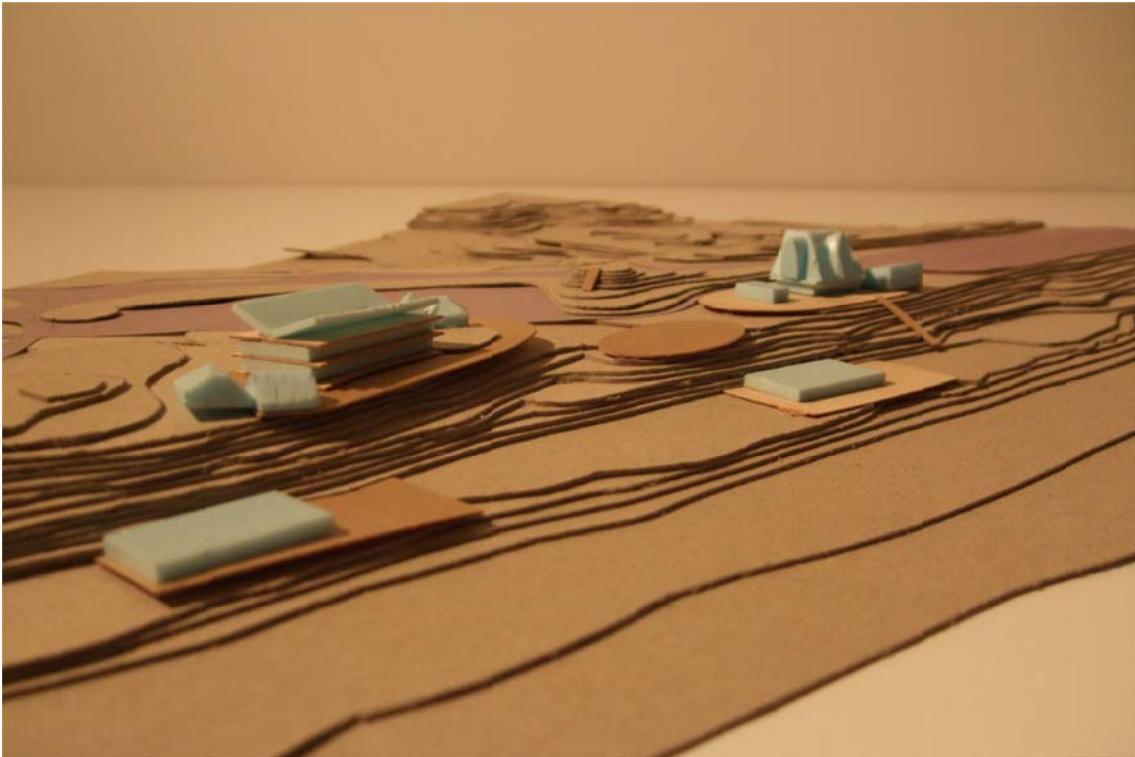


Afbeelding 10 Impressie herinrichting openbare ruimte ten behoeve van zicht op zee.

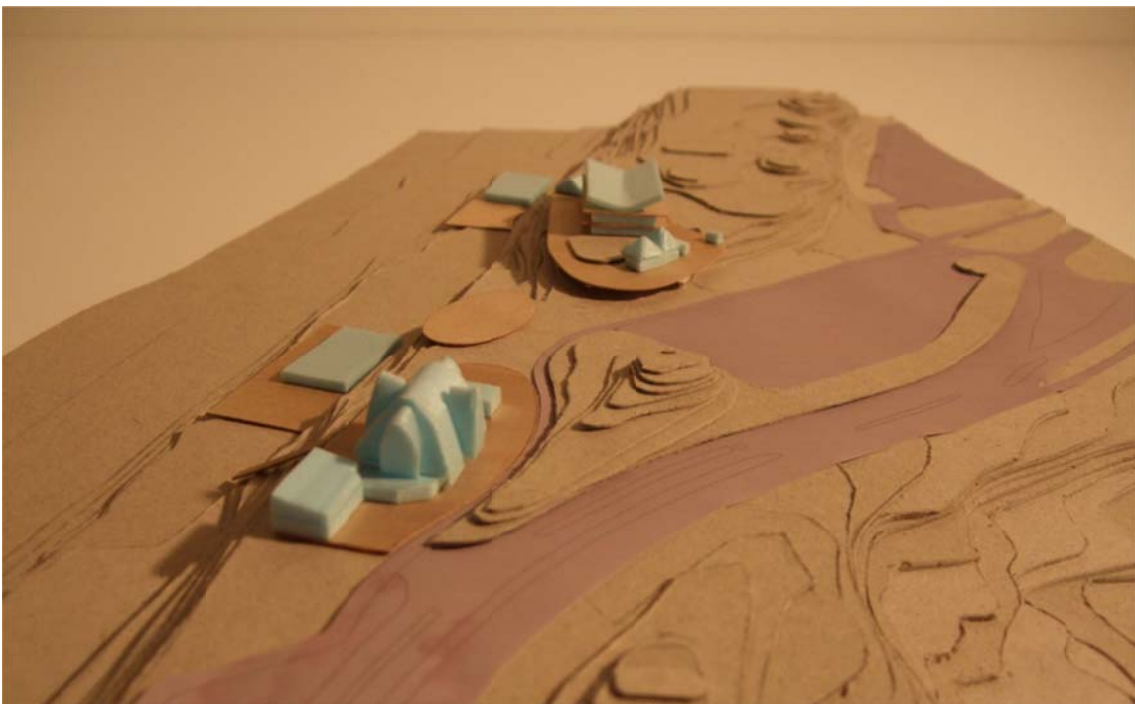


Afbeelding 11 Impressie zicht op zee





Afbeelding 12 Maquette: Bloemendaal aan Zee afronden tot twee bebouwde 'duintoppen' met een onbebouwd volledig openbaar zeebalkon er tussen in - op de plek waar de twee strandopgangen samenkomen.



Afbeelding 13 Maquette: Bloemendaal aan Zee afronden tot twee bebouwde 'duintoppen' met een onbebouwd volledig openbaar zeebalkon er tussen in - op de plek waar de twee strandopgangen samenkomen.

## 5.2 RECHTSTREEKSE ONTWIKKELINGSMOGLIJKHEDEN

Een aantal onderdelen uit de ontwikkelvisie worden rechtstreeks mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de volgende onderdelen:

- Jaarrond strandpaviljoens;
- Realisatie zeebalkons;
- Herontwikkeling camping 't Helmgat

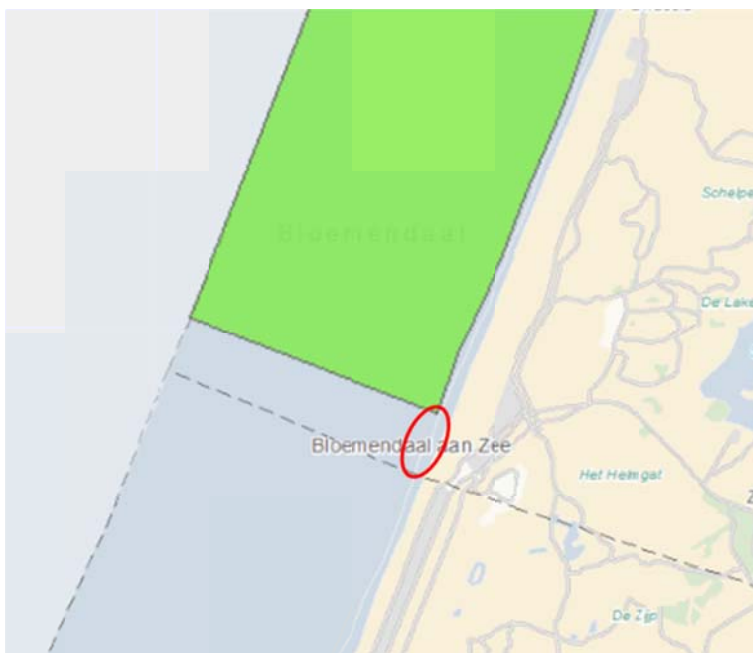
In navolgende paragrafen worden de verschillende ontwikkelingen beschreven en wordt aangetoond dat deze ontwikkelingen planologisch haalbaar zijn.

Door de ontwikkelingen, zoals deze hierna worden toegelicht, neemt de verstedelijking binnen het plangebied niet toe. Bouwmogelijkheden zijn anders verdeeld dan in de huidige juridisch-planologische situatie. Per saldo nemen deze niet toe. Hierna is per ontwikkeling aangegeven hoe de nieuwe bebouwingmogelijkheden zich verhouden tot de oude bebouwingmogelijkheden.

### 5.2.1 JAARROND STRANDPAVILJOENS

#### *Inleiding*

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is een zone aangegeven waar jaarrond strandpaviljoens NIET zijn toegestaan. Jaarrond exploitatie van strandpaviljoens is van belang voor de verbreding van het recreatief / toeristische product aan de kust van Noord-Holland. Daarom stimuleert de provincie de mogelijkheid daartoe in de 'ja, mits-zones'. Het strand bij Bloemendaal aan Zee is gelegen in deze 'ja, mits-zone'. Deze grens is bepaald aan de hand van het Nationaal Park Zuid-Kennemerland. Ten zuiden van deze grens geldt het 'Ja, mits criteria' van de provincie.



Afbeelding 14 Uitsnede kaart 8 Blauwe ruimte – Verordening Ruimte Provincie Noord-Holland, Groen = jaarrond strandpaviljoens niet toegestaan

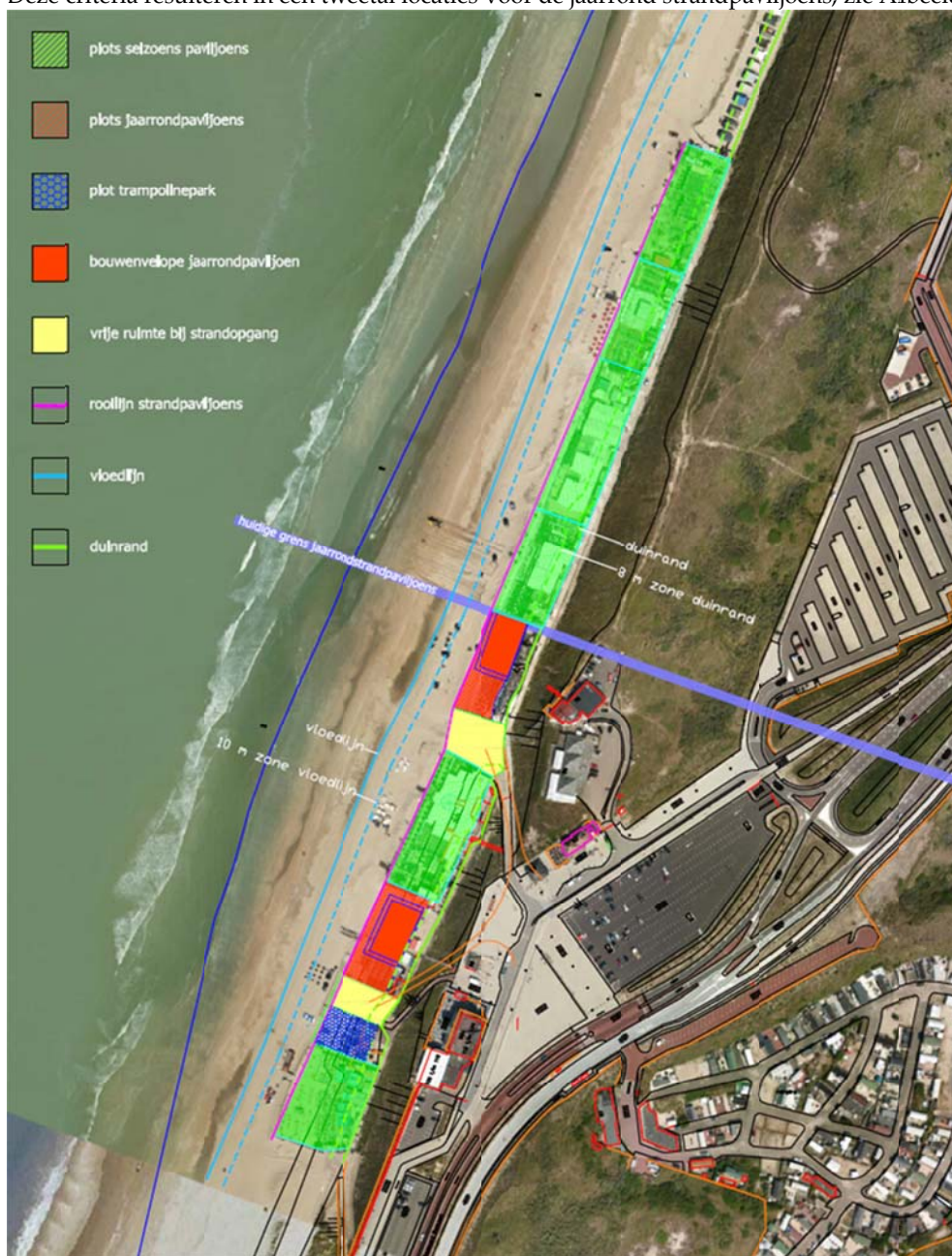
In het kader van het 'ja, mits-principe' betekent het dat de natuurlijke, landschappelijke en milieukwaliteiten niet mogen worden aangetast, mede gelet op het gegeven dat deze waarden juist de basis vormen voor de recreatieve functie. De 'mits' zit hem in de ontheffingen van Hoogheemraadschap Rijnland en Rijkswaterstaat, de vergunningen die de gemeente moet afgeven, het bestemmingsplan dat gewijzigd gaat worden en eventuele vergunningen die de provincie af moet geven.

### Voorwaarden paviljoens

De paviljoens dienen te voldoen aan de ruimtelijke eisen van Rijkswaterstaat en het Hoogheemraadschap. Het zijn onder andere de volgende eisen:

- 8 m uit de duinvoet;
- 10 m vrije ruimte vanaf de hoogwaterrand;
- onderlinge afstand van de jaarrondpaviljoens: minimale afstand van 2x de breedte van de opstaande bebouwing (excl. terrassen) parallel aan de afrastering van de duinen;
- palenconstructie met de onderkant van de vloerbalken op minimaal 4,5 meter boven NAP en een minimale afstand van 3 meter tussen de palen;
- gehele paviljoen moet in losse brokstukken uiteen kunnen vallen bij een eventuele superstorm.

Deze criteria resulteren in een tweetal locaties voor de jaarrond strandpaviljoens, zie Afbeelding 15.



Afbeelding 15 Locatie jaarrond-strandpaviljoens



### ***Planologische haalbaarheid***

#### *Archeologie en cultuurhistorie*

Het plangebied is gelegen binnen een aardkundig monument. In paragraaf 2.3 wordt hier een nadere onderbouwing over gegeven. Het oorspronkelijke reliëf moet zo veel mogelijk behouden blijven. Vergraven, egalisatie en ontgronden is daarom verboden. Daarnaast zijn diverse (recreatieve) ingrepen en andere ruimtelijke activiteiten niet toegestaan.

Voor de realisatie van de jaarrond strandpaviljoens worden er mogelijk activiteiten verricht die het aardkundig monument kunnen aantasten (betreden met zware vervoersmiddelen, ontgronden, egaliseren en afgraven voor commerciële doeleinden, ondergrondse infrastructuur, graven). Deze aantasting vindt plaats binnen nieuwe bouwvlakken, maar wel op reeds bestaande locaties van de seizoensgebonden strandpaviljoens.

Er kan een beroep worden gedaan op de minimale aantasting: een aantasting van een aardkundig monument door een handeling die beperkt is tot de bovenste 1.0 m onder het maaiveld.

De gemeente dient een ontheffing aan te vragen voor deze activiteit binnen het aardkundig monument.

Doordat er geen verstoring plaats vindt dieper dan 100 cm hoeft er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

#### *Bodem*

Voor zover bekend hebben ter plaatse van de twee locaties van de jaarrond strandpaviljoens geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden in het verleden. Op grond hiervan wordt daarom aangenomen dat de bodemkwaliteit onverdacht is en geen belemmering zal vormen voor de realisatie van de jaarrond strandpaviljoens. In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning 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.

#### *Natuur*

De locatie van de jaarrond strandpaviljoens zijn gelegen nabij het Natura2000-gebied Kennemerland-Zuid en de EHS. Wanneer er effecten optreden die nadelig zijn voor deze gebieden dient er een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) te worden aangevraagd.

De provincie Noord-Holland heeft een profielschets vastgesteld waarbinnen de exploitanten geen vergunning voor de Nb-wet hoeven aan te vragen. Voorgesteld wordt de profielschets vast te leggen en te gebruiken als voorwaarde in de huurovereenkomsten.

De profielschets voor jaarrond paviljoens ziet er als volgt uit:

- Jaarrond exploitatie van een al bestaand paviljoen, inclusief alle reeds bestaande voorzieningen;
- In het hoogseizoen volwaardige horecagelegenheid, met de daarvoor geldende openingstijden;
- In het hoogseizoen de mogelijkheid tot het bieden van doelgroepgerichte activiteiten in het paviljoen en/of op het strand;
- In het laagseizoen een 'restaurant-achtige' locatie voor strandrecreatie;
- In het laagseizoen gelden openingstijden van 8.00 tot 23.00 uur;
- In het laagseizoen incidenteel toestaan van langere openingstijden voor bruiloften e.d. tot 01.00 uur. De festiviteiten moeten voldoen aan de gestelde eisen m.b.t. geluid van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of op grond van hiervan gestelde maatwerkvoorschriften;
- Vervoersbewegingen met (vracht-)auto zijn enkel voor interne bedrijfsvoering en minder-validen.

De provincie houdt sterk vast aan deze profielschets, omdat deze aansluit bij het restaurantkarakter van het strandpaviljoen in de winterperiode. Onder deze voorwaarden is een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet niet nodig. De gemeente past deze profielschets toe.

#### *Landschap*

Het plangebied is gelegen in het Jonge Duinlandschap. De achtergrond hiervan is reeds besproken in paragraaf 2.3. Als visie heeft de provincie het volgende aangegeven voor dit gebied. Door de zee, het zand en het duinlandschap in de buitenruimte te integreren en specifieke eisen te stellen aan architectuur kunnen de badplaatsen in Noord-Holland 'omhoog in de markt' en veel meer bijdragen aan de kustidentiteit.

Het strand wordt op dit moment al intensief recreatief gebruikt in de zomerperiode. Het strand is onbegroeid. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan deze visie om de kustplaats en identiteit van Bloemendaal aan Zee te versterken.

#### *Water*

De strandpaviljoens zijn aangesloten op de gemeentelijke (pers)riolering.

De neerslag op het perceel – voor zover het verhard is - kan eenvoudig afstromen naar de omgeving dan wel infiltreren in de bodem. Immers op zeer geringe afstand is een ruime hoeveelheid oppervlaktewater (Noordzee) aanwezig. Er is geen invloed op de waterhuishouding van de omgeving aanwezig. Retentie van neerslag is niet noodzakelijk.

#### *Milieuzonering*

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten die is gebaseerd op de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (VNG 2009). In deze uitgave wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed kan uitgaan van een bepaald type bedrijvigheid. Ruimtelijk relevant (uitgedrukt in indicatieve afstanden/hinderzones) zijn daarin de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstandsindicatie bepaalt daarbij uiteindelijk in welke van de categorieën een bedrijfssoort is ingedeeld.

De SBI codes waarbij 'aansluiting' kan worden gezocht wat betreft de functie van een strandpaviljoen zijn de codes 553 (Restaurants, Cafetaria's, Snackbars, IJssalon, en dergelijke) en 554 1 (Cafés, Bars) gedurende het laagseizoen. Hierbij behoort een grootste in acht te nemen afstand (tot woonbebouwing) van 10 meter, waaraan ruimschoots voldaan wordt.

Gedurende het hoogseizoen vinden bij de huidige seizoensgebonden strandpaviljoens evenementen plaats met disc jockeys en live muziek. Om de geluidsoverlast voor de omgeving te beperken zijn maatwerkvoorschriften ten aanzien van geluid opgelegd aan de exploitanten. Ook voor de te realiseren jaarrond strandpaviljoens zullen maatwerkvoorschriften worden opgesteld waaraan de exploitanten zich dienen te houden.

#### *Geluid*

Op grond van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/u gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. In de directe nabijheid van de locatie voor de strandpaviljoens zijn geen wegen gelegen. Daarnaast betreffen de strandpaviljoens geen geluidgevoelige functies. Nader onderzoek naar wegverkeerslawaai is dan ook niet nodig.

Voor het geluid afkomstig van de strandpaviljoens wordt verwezen naar het kopje 'Milieuzonering'. Voor de effecten op natuur zie kopje 'Natuur'.

#### *Luchtkwaliteit*

De jaarronds strandpaviljoens betreffen horecagelegenheden, waarbij er geen sprake is van (industriële) emissies. Er kan ten aanzien van de luchtkwaliteit in het gebied ruimschoots voldaan worden aan de luchtkwaliteitsnormen. Er is daarom op geen enkele wijze een negatieve invloed op de luchtkwaliteit te verwachten. Onder meer om voornoemde reden is geen nader onderzoek noodzakelijk.

#### *Externe veiligheid*

In paragraaf 4.5 is reeds aangegeven dat binnen het plangebied voldaan wordt aan de eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### *Conclusies planologische haalbaarheid*

Vanuit de hiervoor genoemde milieuthema's kan worden geconcludeerd dat er geen planologische belemmeringen bestaan voor de ontwikkeling van de jaarrond strandpaviljoens.

#### *Regeling bestemmingsplan*

In dit bestemmingsplan worden twee jaarrond-strandpaviljoens toegestaan. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen waar deze strandpaviljoens mogen komen. Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar de bebouwing mag worden gerealiseerd. Deze bebouwing mag een maximale goothoogte van 3 meter hebben en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter hebben, waarbij er geen overdekte verdieping is toegestaan. Wel is er een dakterras toegestaan. Wanneer er een dakterras wordt gerealiseerd is een dakopbouw toegestaan van maximaal 25 m<sup>2</sup> met een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Verder dient er voor het materiaalgebruik, dakvormen en verschijningsvormen worden aangesloten bij het gestelde in het 'Beeldkwaliteitplan Bloemendaal aan Zee, september 2012'.

## 5.2.2 ZEEBALKONS

### *Inleiding*

Er kunnen drie ovaalvormige houten balkons worden gerealiseerd rondom de terrassen en plinten van de gebouwen en als openbare buitenruimte. De balkons zijn iets opgetild om ze te accentueren ten opzichte van de overige openbare ruimte en ze te vrijwaren van fietsen. Tevens bieden de balkons ruimte om bijvoorbeeld terrassen, vlaggenmasten, parasols, etc. te herbergen.

### *Planologische haalbaarheid*

#### *Archeologie en cultuurhistorie*

Het plangebied is gelegen binnen een aardkundig monument. In paragraaf 2.3 wordt hier een nadere onderbouwing over gegeven. Het oorspronkelijke reliëf moet zo veel mogelijk behouden blijven. Vergraven, egalisatie en ontgronden is daarom verboden. Daarnaast zijn diverse (recreatieve) ingrepen en andere ruimtelijke activiteiten niet toegestaan.

Voor de realisatie van de zeebalkons worden er activiteiten verricht die het aardkundig monument mogelijk kunnen aantasten. Er kan een beroep worden gedaan op de minimale aantasting: een aantasting van een aardkundig monument door een handeling die beperkt is tot de bovenste 1.0 m onder het maaiveld. Er is een constructie nodig die deels tot een meter diep het zand in moet om de vlonders bij elkaar te houden.

De gemeente dient een ontheffing aan te vragen voor deze activiteit binnen het aardkundig monument.

Er vindt een verstoring plaats op een diepte tot 100 cm. Volgens de archeologische verwachtingswaarde kaart dient er een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden wanneer de oppervlakte meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt en de verstoringdiepte meer dan 30 centimeter bedraagt.

#### *Bodem*

Voor zover bekend hebben ter plaatse van de zeebalkons geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden in het verleden. Op grond hiervan wordt aangenomen dat de bodemkwaliteit onverdacht is. Zeebalkons zijn geen gebouwen bestemd voor het langdurig verblijven van mensen. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de zeebalkons is geen bodemonderzoek nodig.

#### *Natuur*

De zeebalkons zijn gelegen binnen de bestaande horeca en verkeersbestemmingen. Er gaan geen natuurwaarden verloren door de aanleg van de zeebalkons. Er treden geen effecten op aan de aanwezige natuurwaarden in de omgeving.

#### *Landschap*

Het plangebied is gelegen in het Jonge Duinlandschap. De achtergrond hiervan is reeds besproken in paragraaf 2.3. Als visie heeft de provincie het volgende aangegeven voor dit gebied. Door de zee, het zand en het duinlandschap in de buitenruimte te integreren en specifieke eisen te stellen aan architectuur kunnen de badplaatsen in Noord-Holland 'omhoog in de markt' en veel meer bijdragen aan de kustidentiteit.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan deze visie om de kustplaats en identiteit van Bloemendaal aan Zee te versterken. Door middel van een beeldkwaliteitplan is aangegeven hoe de zeebalkons eruit moeten komen te zien.

#### *Water*

De neerslag op de zeebalkons kan eenvoudig afstromen naar de omgeving dan infiltreren in de bodem. Immers op zeer geringe afstand is een ruime hoeveelheid oppervlaktewater (Noordzee) aanwezig. Er is geen invloed op de waterhuishouding van de omgeving aanwezig. Retentie van neerslag is niet noodzakelijk.

#### *Conclusies planologische haalbaarheid*

Vanuit de hiervoor genoemde milieuthema's kan worden geconcludeerd dat er geen planologische belemmeringen bestaan voor de ontwikkeling van de zeebalkons.

#### **Regeling bestemmingsplan**

In dit bestemmingsplan worden drie zeebalkons mogelijk gemaakt. Deze zijn aangeduid op de verbeelding. Twee van deze zeebalkons zijn gericht op de aanwezige horecavoorzieningen en kunnen gebruikt worden als terras. Het derde zeebalkon betreft een openbaar gebied dat gebruikt kan worden als verblijfsruimte voor onder andere wandelaars.

Er dient voor het materiaalgebruik en verschijningsvormen worden aangesloten bij het gestelde in het 'Beeldkwaliteitplan Bloemendaal aan Zee, september 2012'.

### 5.2.3 JAARROND-CHALET PARK

#### *Inleiding*

Een kwalitatieve jaarrond-ontwikkeling van 't Helmgat (verblijfsaccommodaties in de vorm van chalets en cottages in een collectief duinlandschap zonder privé-tuintjes) past bij de gemeentelijke ambitie om

Bloemendaal aan Zee te ontwikkelen tot een aantrekkelijke, jaarrond-verblijfsplek. Vanuit visueel ruimtelijk oogpunt is de laaggelegen ligging een positief gebiedskenmerk. Hierdoor is er vanuit de duinen geen zicht op de camping. Andersom wordt er vanuit de zeezijde over de camping heen gekeken naar de duinen. Om dit positieve zichtkenmerk te behouden wordt vanuit ruimtelijk oogpunt uitbreiding van de camping op Bloemendaals grondgebied niet toegestaan.

Omdat camping 't Helmgat binnen Nationaal Park Zuid-Kennemerland ligt en het tevens Europese bescherming geniet als Natura 2000-gebied is ecologische inpassing in het duinlandschap belangrijk. Specifiek kan 't Helmgat aan privacy winnen door tussen de busbaan en 't Helmgat meer beschutting door bijvoorbeeld een duinwal te maken. Belangrijk is om de hoogte van bebouwing beperkt te houden (1 laag met een kapvorm om bijvoorbeeld ruimte te scheppen voor een kleine slaapvide), ruime standplaatsen met aandacht voor privacy aan te bieden, natuurlijke materialen te gebruiken (bijvoorbeeld hout) en het dak een natuurlijke uitstraling te geven (bijvoorbeeld een mos-sedumdak). De camping zal niet worden uitgebreid, alleen worden herontwikkeld tot een chaletpark.

Het terrein heeft momenteel een stenige en daardoor weinig aantrekkelijke uitstraling. Een afname van verharding, zoals voorzien, zal een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengen.

In de huidige situatie is 52 % van het terrein verhard of bebouwd, in de toekomstige situatie zal dit 42% zijn.

De verdeling van het terrein is in de voorgestelde plannen als volgt:

- Ca. 18 % wegen, parkeerplaatsen en 7.000 m<sup>2</sup>
- Ca. 21,5 % chalets en veranda's 6.200 + 2.000 m<sup>2</sup>
- Ca. 2,5 % vaste bebouwing en terras(bij de entree) 600 + 400 m<sup>2</sup>
- Ca. 58 % onverhard oppervlak (incl. paden)

Het grootste deel van de parkeerplaatsen zal worden uitgevoerd als 'schelpenpad'. Alle voetpaden zijn onverhard. Het totale oppervlak aan chalets is ongeveer gelijk aan het toegestane oppervlak aan caravans binnen het vigerende bestemmingsplan. De verharding onder de chalets en veranda's kan deels onverhard zijn.

Conclusie: ten opzichte van de huidige situatie neemt het verhard en/of bebouwd oppervlak ( inclusief veranda's) af van 52 % tot 42 %. Het voorgestelde percentage aan bebouwing is doorvertaald in dit bestemmingsplan.

Ten behoeve van het initiatief is reeds op 25 september 2012 een principe besluit genomen door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bloemendaal.

### ***Planologische haalbaarheid***

#### *Archeologie en cultuurhistorie*

Het plangebied is gelegen binnen een aardkundig monument. In paragraaf 2.3 wordt hier een nadere onderbouwing over gegeven. Het oorspronkelijke reliëf moet zo veel mogelijk behouden blijven.

Vergraven, egalisatie en ontgronden is daarom verboden. Daarnaast zijn diverse (recreatieve) ingrepen en andere ruimtelijke activiteiten niet toegestaan.

Voor de herontwikkeling van het chaletpark worden er mogelijk activiteiten verricht die het aardkundig monument kunnen aantasten (betreden met zware vervoersmiddelen, ontgronden, egaliseren en afgraven voor commerciële doeleinden, ondergrondse infrastructuur, graven). Er kan een beroep worden gedaan op de minimale aantasting: een aantasting van een aardkundig monument door een handeling die beperkt is tot de bovenste 1.0 m onder het maaiveld.

De gemeente dient een ontheffing aan te vragen voor deze activiteit binnen het aardkundig monument.

Het perceel is gelegen in een gebied dat is aangeduid met Waarde archeologie 3 en Waarde archeologie extra (het deel boven 3 NAP). Dit betekent dat wanneer er graafwerkzaamheden zijn met een diepte van



meer dan 30 cm., een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 5,50 m + NAP, een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Aan de hand van de uiteindelijke plannen en bijbehorende graafwerkzaamheden, bijvoorbeeld t.b.v. de aanpassing van ondergrondse infrastructuur, zal beoordeeld moeten worden of dit met of zonder ontheffing kan worden uitgevoerd.

#### *Bodem*

Op camping 't Helmgat zijn in het verleden asbestcement golfplaten (eterniet) gebruikt als duinkering en als omheining van de standplaatsen. In 1997 werd geconstateerd dat veel van de golfplaten in slechte staat verkeerden. Vanaf 1997 is in drie fasen het asbest op de camping gesaneerd (verwijderd en afgevoerd). De derde fase vond plaats in 2001. Door het verwijderen van het asbestcement platen zijn de (contact)risico's voor de bewoners en bezoekers van de camping weggenomen.

Door latere vondsten bij graafwerkzaamheden in het kader van het herinrichten van standplaatsen op de camping is bekend dat plaatselijk stukjes eterniet zijn achtergebleven in de (onder)grond. Over het algemeen mag gesteld worden dat het gaat om hecht gebonden asbestvezels en dat deze geen direct gezondheidsrisico vormen voor de bewoners van de camping. De stukjes eterniet vormen echter wel een belemmering voor (toekomstige) werkzaamheden in de grond en voor het afvoeren van grond.

Gelijktijdig met het stoppen van de wateronttrekkingen door PWN is een drainagesysteem aangelegd met twee pompputten om een te hoge grondwaterstand tegen te gaan. Dit is geen duurzame oplossing en gemeente en Hoogheemraadschap Rijnland zijn voorstander van een structurele oplossing door het ophogen van het maaiveld.

Het opnieuw inrichten van het terrein tot chaletpark biedt de kans gelijktijdig beide problemen van enerzijds de restanten asbest in de bodem en anderzijds de te hoge grondwaterstand op te lossen door het verhogen van het maaiveld op de camping met minimaal een meter duinzand afkomstig elders uit het duingebied.

#### *Natuur*

De locatie van de camping is gelegen nabij het Natura2000-gebied Kennemerland-Zuid en in de EHS. In de Flora- en Faunawet is de Europese regelgeving met betrekking tot vogelbescherming (Vogelrichtlijn) en behoud van habitats van een aantal dier- en plantsoorten (habitatrichtlijn) opgenomen. Wanneer er effecten optreden die nadelig zijn voor deze gebieden dient er een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) te worden aangevraagd.

In het kader van het Masterplan Strandpark Bloemendaal 2014 (december 2011, BTL Advies B.V.) is de ecologische situatie ter plaatse bekeken.

In de huidige situatie zijn er weinig tot geen ecologische waarden aanwezig op de camping. Alleen aan de randen, met name ter hoogte van het tententerrein zijn duinviooltjes aanwezig. De ecologische waarde ter plaatse kan alleen maar beter worden door het groen te integreren in de plannen voor het terrein. Met name als migratiezone en foerageergebied voor insecten kan het terrein dienst doen. De ligging ter hoogte van duinen en de daarbij behorende natuur- en landschapswaarden kunnen worden benut bij de inrichting van het park.

Gezien het voorgaande en de afname aan bebouwing / verharding zoals hiervoor omschreven, wordt het omvormen van het terrein naar chaletpark toelaatbaar geacht.

#### *Landschap*

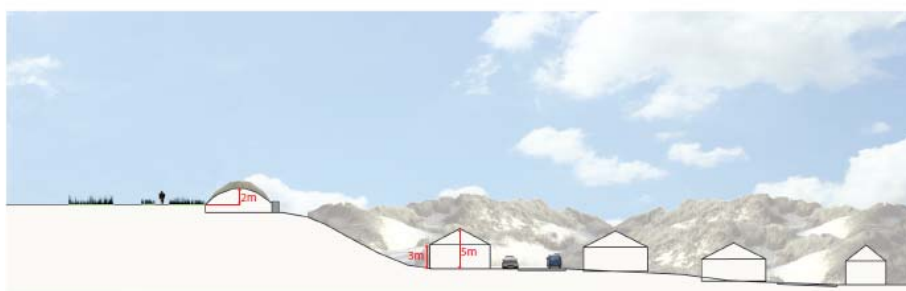
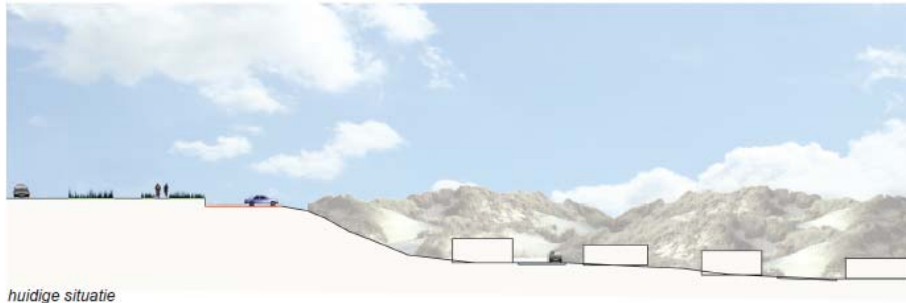
Het plangebied is gelegen in het Jonge Duinlandschap. De achtergrond hiervan is reeds besproken in paragraaf 2.3. Als visie heeft de provincie het volgende aangegeven voor dit gebied. Door de zee, het zand

en het duinlandschap in de buitenruimte te integreren en specifieke eisen te stellen aan architectuur kunnen de badplaatsen in Noord-Holland 'omhoog in de markt' en veel meer bijdragen aan de kustidentiteit.

Het huidige chaletpark is inclusief de parkeerstraat open en bloot zichtbaar vanaf de Zeeweg. Het voorstel is de beeldkwaliteit van het te vernieuwen chaletpark op een landschappelijke wijze te waarborgen. In het voorstel wordt een duinwal gemaakt op de plek van de huidige parkeerstraat en wordt het parkeren door de ondernemer aan de achterzijde van de duinwal op het chaletpark opgelost. Hierdoor wordt zowel het chaletpark als het parkeren behorende bij het chaletpark volledig aan het oog onttrokken en wordt het mogelijk om de architectuur op het chaletpark welstandsvrij te laten realiseren.

De duinwal wordt ongeveer 2 meter hoog (ooghoogte) en wordt opgeworpen ter plaatse van de huidige parkeerstraat. Om het ruimtebeslag van de duinwal beperkt te houden kan aan de achterzijde (kant chaletpark) in de duinwal worden gewerkt met keermuren opgebouwd uit schanskorven. De eigenaar van het chaletpark kan achter de keermuur een parkeerstrook aanleggen, maar het parkeren mag ook op een andere plek op het chaletpark worden opgelost.

Door de aanleg van de 2 meter hoge duinwal is het nog niet helemaal zeker dat ook alle chalets met een bouwhoogte van 5 meter daadwerkelijk volledig aan het oog kunnen worden onttrokken en welstandsvrij kunnen worden gerealiseerd. Het is aan de initiatiefnemer en het door hem betrokken landschapsarchitectenbureau om in het planproces van het bestemmingsplan met het in te dienen plan inzichtelijk te maken dat zij een voldoende hoge duinwal kunnen realiseren, die de chalets aan het oog kan onttrekken.



#### Water

De camping is aangesloten op de gemeentelijke (pers)riolering.

In de huidige situatie is 52 % van het terrein verhard of bebouwd, in de geschetste plannen is dit 42%.

De verdeling van het terrein is in de voorgestelde plannen als volgt:

- 18 % wegen, parkeerplaatsen en 7.000 m<sup>2</sup>
- 21,5 % chalets en veranda's 6.200 + 2.000 m<sup>2</sup>

- 2,5 % vaste bebouwing en terras(bij de entree) 600 + 400 m2
- 58 % onverhard oppervlak (incl. paden)

De aanvrager heeft aangegeven het grootste deel van de parkeerplaatsen uit te willen voeren in schelpenpaden. Alle voetpaden zijn onverhard.

Het totale oppervlak aan chalets is ongeveer gelijk aan het toegestane oppervlak aan caravans binnen het vigerende bestemmingsplan. De verharding onder de chalets en veranda's kan deels onverhard zijn. De milieustraat van 135 m2 valt buiten het plangebied en zal in het nieuwe plan behouden blijven. Aansluitend op de ambities van de initiatiefnemer zal de milieustraat een kwaliteitsimpuls ondergaan.

Ten opzichte van de huidige situatie neemt het verhard oppervlak, inclusief chalets, veranda's en vaste bebouwing af van 52 % tot 42 %. Het voorgestelde percentage aan verharding en bebouwing is kaderstellend voor het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij geldt dat voetpaden uitgevoerd worden als schelpenpaden of vlonders en niet meegeteld zijn bij het verhard/bebouwd oppervlak.

De neerslag op het perceel – voor zover het verhard is - kan eenvoudig infiltreren in de bodem na ophoging van het maaiveld zoals onder het kopje bodem en grondwater wordt vermeld.

#### *Milieuzonering*

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten die is gebaseerd op de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” (VNG 2009). In deze uitgave wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed kan uitgaan van een bepaald type bedrijvigheid. Ruimtelijk relevant (uitgedrukt in indicatieve afstanden/hinderzones) zijn daarin de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstandsindicatie bepaalt daarbij uiteindelijk in welke van de categorieën een bedrijfsoort is ingedeeld.

De SBI codes waarbij ‘aansluiting’ kan worden gezocht wat betreft de functie van een chaletpark is de code 553, 552 Kampeerterrinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken). Hierbij behoort een grootste in acht te nemen afstand (tot woonbebouwing) van 50 meter (geluid), waaraan ruimschoots voldaan wordt. Daarnaast geldt nog een afstand voor 30 meter voor geur en gevaar. Hier wordt ook aan voldaan.

#### *Geluid*

Op grond van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/u gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen.

De Zeeweg heeft ter hoogte van het chaletpark een snelheidsregime van 50 km/uur.

Daarnaast betreft het chaletpark geen geluidgevoelige functie. Nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï is dan ook niet nodig.

Onder het kopje ‘milieuzonering’ is aangegeven dat de maximale hindercontour van de inrichting 50 meter is. Dit is de geluidcontour. In de omgeving bevinden zich geen geluidgevoelige functies.

#### *Luchtkwaliteit*

Het chaletpark betreft een recreatie inrichting, waarbij er geen sprake is van (industriële) emissies. Er kan ten aanzien van de luchtkwaliteit in het gebied ruimschoots voldaan worden aan de luchtkwaliteitsnormen. Het chaletpark vervangt een bestaande camping. Naar verwachting zullen de verkeerstroom van en naar het chaletpark niet of slechts in geringe mate toenemen ten opzichte van de situatie waarin er sprake is van een camping. Als zodanig draagt het chaletpark niet of niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit van de omgeving. Onder meer om voornoemde reden is geen nader onderzoek noodzakelijk.

*Externe veiligheid*

In paragraaf 4.5 is reeds aangegeven dat binnen het plangebied voldaan wordt aan de eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

*Verkeer en parkeren*

Het plan gaat uit van een centrale hoofdonthutingsroute met daaraan de meeste parkeerplaatsen. De gebieden die niet direct aan deze weg liggen worden ontsloten door voetpaden. Door deze hoofdopzet zijn verspreid over het park parkeerplaatsen aanwezig. Het is aan te bevelen meer geconcentreerde parkeeroplossingen nader te onderzoeken, ten behoeve van een duinachtiger en veilige inrichting.

Het gebruikelijke aantal parkeerplaatsen voor een recreatiepark is 1,2 parkeerplaats per verblijfseenheid, uitgaande van gemeenschappelijke parkeerplaatsen op het terrein. Op eigen terrein zullen de benodigde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

*Conclusies planologische haalbaarheid*

Vanuit de hiervoor genoemde milieuthema's kan worden geconcludeerd dat er geen planologische belemmeringen bestaan voor de herontwikkeling van de camping tot een chaletpark.

*Regeling bestemmingsplan*

In dit bestemmingsplan wordt het jaarrond-chaletpark mogelijk gemaakt binnen de bestemming Natuur-Verblijfsrecreatie. De hoofdgebouwen hebben een bouwvlak. Deze bouwvlakken liggen om de bestaande bebouwing. Wat betreft de chalets gelden de volgende regels:

- de oppervlakte per chalet mag maximaal 60 m<sup>2</sup> bedragen;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- de chalets mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand tussen chalets onderling niet minder dan 5 meter mag bedragen;
- per chalet is maximaal 15 m<sup>2</sup> aan verharding toegestaan ten behoeve van een veranda;
- de maximale oppervlakte aan chalets mag 6.300 m<sup>2</sup> bedragen.

Verder is geregeld dat er een aarden wal met keermuur mag worden aangelegd, met een verschijningsvorm zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitplan (zie bijlage bij de regels).

### 5.3 INDIRECTE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

Een aantal onderdelen van de ontwikkelvisie worden niet rechtstreeks mogelijk gemaakt, maar door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat door middel van een wijzigingsplan medewerking kan worden verleend aan de ontwikkeling. Hierbij dient echter wel aan de genoemde voorwaarden te worden voldaan.

Het gaat hierbij om de volgende ontwikkelingsmogelijkheden:

- Herontwikkeling Duna
- Herontwikkeling van de servicekiosk
- Verplaatsing politiepost

*Ontwikkelingen die via een nadere toetsing mogelijk worden gemaakt*

In het bestemmingsplan worden diverse ontwikkelingen met behulp van een wijzigingsbevoegdheid, omgevingsvergunning bij afwijking of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden mogelijk gemaakt. De beoordeling van effecten op beschermde soorten planten en dieren

en eventuele ontheffingsaanvraag dienen bij de toepassing van de betreffende bevoegdheid te zijn uitgevoerd.

### 5.3.1 HERONTWIKKELING DUNA

Duna staat op dit moment leeg. De herontwikkeling van dit pand biedt kansen om het verblijfskarakter, de levendigheid en de mix aan voorzieningen van Bloemendaal aan Zee te versterken.

Door de sloop- en nieuwbouw ontstaat de kans om de nu verrommelde plek een metamorfose te laten ondergaan, die de kwaliteiten van de in potentie prachtige uitzichtplek naar boven weet te halen. De ontwikkeling van een hotel past binnen deze visie.

Om de ruimtelijke werking van een poort naar het strand mogelijk te maken en het uitzicht over de zee en de duinen te benutten is een zekere massa nodig. Opgelet moet worden met de hoogte, omdat het omliggende duinlandschap niet over grote afstanden gedomineerd en verkleind wordt. Het blijkt dat op het huidige bouwvlak van 40 x 20 meter drie bouwlagen (maximale goot- en bouwhoogte = 3 en 6 meter) - waarvan de derde laag onderdeel is van een kapvorm - haalbaar is. Ten behoeve van het realiseren van ruime balkons is het een optie om het bouwvlak te vergroten naar 40 x 25 meter en de maximale goot- en bouwhoogte te verhogen.

Zowel aan de zeezijde als aan de kant van de Zeeweg dient het gebouw een hoogwaardige uitstraling te krijgen. De hoofdentree dient aan de kant van de Zeeweg gerealiseerd te worden.

In het beeldkwaliteitplan dat is toegevoegd als bijlage bij de regels, is aangegeven hoe het nieuwe gebouw er qua materiaalgebruik, dakvorm en verschijningsvorm eruit moet komen zien.

Parkeren dient op het openbare parkeerterrein (P2) plaats te vinden.

#### *Regeling bestemmingsplan*

In het bestemmingsplan is een Wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 1 opgenomen voor de herontwikkeling van het pand. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid kan het bouwvlak worden gewijzigd en een hogere goot- en bouwhoogte worden toegestaan. Hieraan zijn de volgende vooraarden gekoppeld:

- het bouwvlak mag niet groter worden dan 40 meter x 25 meter;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- de hoofdentree van de bebouwing dient aan de kant van de Zeeweg te worden gesitueerd;
- er mag geen gebruik gemaakt worden van baksteen, beton of kunststof;
- een plat dak of lessenaarsdak is niet toegestaan;
- er dient voor het materiaalgebruik, dakvormen en verschijningsvormen worden aangesloten bij het gestelde in het Beeldkwaliteitplan;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan cultuurhistorische, natuur-, en landschappelijke waarden;
- het kostenverhaal dient verzekerd te zijn en er dient te worden aangetoond dat de financiële haalbaarheid is gewaarborgd;
- er dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke randvoorwaarden op het gebied van milieu hygiënische regelgeving, bodemkwaliteit, externe veiligheid, economische uitvoerbaarheid, natuurwetgeving, wateraspecten en archeologie.

#### *Bodem*

Voor zover bekend hebben ter plaatse van de locatie Duna geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden in het verleden. Op grond hiervan wordt aangenomen dat de bodemkwaliteit onverdacht is. In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning voor het hotel 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.

#### **Water**

De neerslag op het perceel – voor zover het verhard is - kan eenvoudig afstromen naar de omgeving dan wel infiltreren in de bodem. Immers op zeer geringe afstand is een ruime hoeveelheid oppervlaktewater (Noordzee) aanwezig. Er is geen invloed op de waterhuishouding van de omgeving aanwezig. Retentie van neerslag is niet noodzakelijk.

#### **Milieuozonering**

Bij de milieuozonering wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten die is gebaseerd op de uitgave "Bedrijven en milieuozonering" (VNG 2009). In deze uitgave wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed kan uitgaan van een bepaald type bedrijvigheid. Ruimtelijk relevant (uitgedrukt in indicatieve afstanden/hinderzones) zijn daarin de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstandsindicatie bepaalt daarbij uiteindelijk in welke van de categorieën een bedrijfssoort is ingedeeld.

De SBI codes waarbij 'aansluiting' kan worden gezocht wat betreft de functie van een hotel is de code 5511 en 5512 Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congressentra. Hierbij behoort een grootste in acht te nemen afstand (tot woonbebouwing) van 10 meter, waaraan ruimschoots voldaan wordt.

#### **Geluid**

Op grond van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/u gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen.

De Zeeweg heeft ter hoogte van het hotel een snelheidsregime van 50 km/uur.

Daarnaast betreft het hotel geen geluidgevoelige functie. Nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï is dan ook niet nodig.

Onder het kopje 'milieuozonering' is aangegeven dat de maximale hindercontour van de inrichting 10 meter is, onder andere voor geluid. Dit is de geluidcontour. In de omgeving bevinden zich geen geluidgevoelige functies.

#### **Luchtkwaliteit**

Het hotel betreft een horeca inrichting, waarbij er geen sprake is van (industriële) emissies. Er kan ten aanzien van de luchtkwaliteit in het gebied ruimschoots voldaan worden aan de luchtkwaliteitsnormen. Het hotel vervangt een bestaand restaurant, partycentrum. Naar verwachting zullen de verkeerstromen van en naar het hotel niet of slechts in geringe mate toenemen ten opzichte van Duna. Als zodanig draagt het hotel niet of niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit van de omgeving. Onder meer om voornoemde reden is geen nader onderzoek noodzakelijk.

#### **Externe veiligheid**

In paragraaf 4.5 is reeds aangegeven dat binnen het plangebied voldaan wordt aan de eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### **Conclusies planologische haalbaarheid**

Vanuit de hiervoor genoemde milieuthema's kan worden geconcludeerd dat er geen planologische belemmeringen bestaan voor de ontwikkeling van het hotel.

### 5.3.2 HERONTWIKKELING SERVICEKIOSK

Al vele decennia is er de wens om op de Kop van de Zeeweg een aantal openbare toiletten te realiseren. De huidige cafetaria is aan groot onderhoud toe en de eigenaar heeft de wens een grotere cafetaria te realiseren. Hierdoor ontstaat de kans om de cafetaria te herontwikkelen in een servicekiosk waarbij de nieuwe cafetaria wordt gecombineerd met een aantal wc's en misschien een douche en eventueel een geldautomaat.

De locatie van de cafetaria kan door middel van deze wijzigingsbevoegdheid ook wat worden verplaatst. Hiermee kan er een betere zichtbaarheid worden gecreëerd en kan beter worden aangesloten op de bezoekersstromen richting de strandopgangen.

In het beeldkwaliteitplan dat is toegevoegd als bijlage bij de regels, is aangegeven hoe het nieuwe gebouw er qua materiaalgebruik, dakvorm en verschijningsvorm eruit moet komen zien.

#### *Regeling bestemmingsplan*

In het bestemmingsplan is een Wro-zone Wijzigingsgebied 2 opgenomen voor de herontwikkeling in een cafetaria met servicekiosk. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid kan het bouwvlak worden vergroot/verplaatst en kunnen extra servicediensten zoals openbare douche- en toiletvoorzieningen worden toegestaan. Hieraan zijn de volgende voorwaarden gekoppeld:

- de oppervlakte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 140 m<sup>2</sup>;
- het bijbehorende terras niet meer mag bedragen dan 110 m<sup>2</sup>;
- er mag geen gebruik gemaakt worden van baksteen, beton of kunststof;
- een plat dak of lessenaar dak is niet toegestaan;
- er dient voor het materiaalgebruik, dakvormen en verschijningsvormen te worden aangesloten bij het gestelde in het Beeldkwaliteitplan;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan cultuurhistorische, natuur-, en landschappelijke waarden;
- het kostenverhaal dient verzekerd te zijn en er dient te worden aangetoond dat de financiële haalbaarheid is gewaarborgd;
- er dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke randvoorwaarden op het gebied van milieu hygiënische regelgeving, bodemkwaliteit, externe veiligheid, economische uitvoerbaarheid, natuurwetgeving, wateraspecten en archeologie.

#### *Bodem*

Voor zover bekend hebben ter plaatse van de locatie van de servicekiosk geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden in het verleden. Op grond hiervan wordt aangenomen dat de bodemkwaliteit onverdacht is. In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning 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.

#### *Water*

De neerslag op het perceel – voor zover het verhard is - kan eenvoudig afstromen naar de omgeving dan wel infiltreren in de bodem. Immers op zeer geringe afstand is een ruime hoeveelheid oppervlaktewater (Noordzee) aanwezig. Er is geen invloed op de waterhuishouding van de omgeving aanwezig. Retentie van neerslag is niet noodzakelijk.



**Milieuozonerings**

Bij de milieuozonerings wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten die is gebaseerd op de uitgave "Bedrijven en milieuozonerings" (VNG 2009). In deze uitgave wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed kan uitgaan van een bepaald type bedrijvigheid. Ruimtelijk relevant (uitgedrukt in indicatieve afstanden/hinderzones) zijn daarin de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstandsindicatie bepaalt daarbij uiteindelijk in welke van de categorieën een bedrijfsoort is ingedeeld.

De SBI codes waarbij 'aansluiting' kan worden gezocht wat betreft de functie van een servicekiosk is de code 553 Restaurants, cafetaria's, snackbars e.d. Hierbij behoort een grootste in acht te nemen afstand (tot woonbebouwing) van 10 meter, waaraan ruimschoots voldaan wordt.

**Geluid**

Op grond van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/u gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De Zeeweg heeft ter hoogte van de servicekiosk een snelheidsregime van 50 km/uur. Daarnaast betreft het geen geluidgevoelige functie. Nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï is dan ook niet nodig. Onder het kopje 'milieuozonerings' is aangegeven dat de maximale hindercontour van de inrichting 10 meter is, onder andere voor geluid. Dit is de geluidcontour. In de omgeving bevinden zich geen geluidgevoelige functies.

**Luchtkwaliteit**

De servicekiosk betreft een horeca inrichting, waarbij er geen sprake is van (industriële) emissies. Er kan ten aanzien van de luchtkwaliteit in het gebied ruimschoots voldaan worden aan de luchtkwaliteitsnormen. De servicekiosk vervangt een bestaande snackbar. Naar verwachting zullen de verkeerstromen van en naar de servicekiosk niet of slechts in geringe mate toenemen ten opzichte van de camping. Als zodanig draagt de servicekiosk niet of niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit van de omgeving. Onder meer om voornoemde reden is geen nader onderzoek noodzakelijk.

**Externe veiligheid**

In paragraaf 4.5 is reeds aangegeven dat binnen het plangebied voldaan wordt aan de eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

**Conclusies planologische haalbaarheid**

Vanuit de hiervoor genoemde milieuthema's kan worden geconcludeerd dat er geen planologische belemmeringen bestaan voor de ontwikkeling van de servicekiosk.

**5.3.3 VERPLAATSING POLITIEPOST**

De huidige politiekiosk belemmert zowel het zicht op de strandopgang als het zicht vanuit restaurant 't Eindpunt op de zee. Daarom wordt ingezet op sloop van de politiekiosk. Hierdoor wordt het zicht op zee en de strandopgang geopend en kan het eetcafé een terras met zicht op zee realiseren. Er zal echter wel ruimte moeten blijven voor een politiepост in Bloemendaal aan Zee.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze politiepост te kunnen verplaatsen. Deze post zou daarbij verplaatst kunnen worden in de richting van de parkeerplaats/groenvoorziening.

### **Regeling bestemmingsplan**

In het bestemmingsplan is een Wro-zone Wijzigingsgebied 3 opgenomen voor verplaatsing van politiepост. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid kan het bouwvlak worden verplaatst. Hieraan zijn de volgende voorwaarden gekoppeld:

- het bouwvlak mag niet groter worden dan 70 m<sup>2</sup>;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- de huidige politiepост dient gesloopt te worden en het bouwvlak dient verwijderd te worden;
- er mag geen gebruik gemaakt worden van baksteen, beton of kunststof;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan cultuurhistorische, natuur-, en landschappelijke waarden;
- het kostenverhaal dient verzekerd te zijn en er dient te worden aangetoond dat de financiële haalbaarheid is gewaarborgd;
- er dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke randvoorwaarden op het gebied van milieu hygiënische regelgeving, bodemkwaliteit, externe veiligheid, economische uitvoerbaarheid, natuurwetgeving, wateraspecten en archeologie.

### **Bodem**

In het kader van de reconstructie van de Kop van de Zeeweg is ondermeer ter plaatse van en in de nabijheid van de locatie van de (verplaatste) politiepост de bodem verkennend onderzocht in 2004 en 2006. Hierbij is asbest in de bodem aangetroffen ter plaatse van een gedeelte van de locatie. De asbestverontreiniging is in 2008 gesaneerd door afgraving en vervanging met schone grond. GS heeft ingestemd met het evaluatieverslag van de sanering. Aangenomen wordt dat de bodemkwaliteit door de sanering geen belemmering vormt voor de bouw van een nieuwe politiepост.

### **Water**

De neerslag op het perceel – voor zover het verhard is - kan eenvoudig afstromen naar de omgeving dan wel infiltreren in de bodem. Immers op zeer geringe afstand is een ruime hoeveelheid oppervlaktewater (Noordzee) aanwezig. Er is geen invloed op de waterhuishouding van de omgeving aanwezig. Retentie van neerslag is niet noodzakelijk.

### **Milieuzonering**

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten die is gebaseerd op de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” (VNG 2009). In deze uitgave wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed kan uitgaan van een bepaald type bedrijvigheid. Ruimtelijk relevant (uitgedrukt in indicatieve afstanden/hinderzones) zijn daarin de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstandsindicatie bepaalt daarbij uiteindelijk in welke van de categorieën een bedrijfsoort is ingedeeld.

De SBI codes waarbij ‘aansluiting’ kan worden gezocht wat betreft de functie van een politiepост is de code 75 A Openbaar bestuur (kantoren e.d.). Hierbij behoort een grootste in acht te nemen afstand (tot woonbebouwing) van 10 meter, waaraan ruimschoots voldaan wordt.

### **Geluid**

Op grond van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/u gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De Zeeweg heeft ter hoogte van de politiepост een snelheidsregime van 50 km/uur. Daarnaast betreft het geen geluidgevoelige functie. Nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï is dan ook niet nodig.

Onder het kopje 'milieuzonering' is aangegeven dat de maximale hindercontour van de inrichting 10 meter is, onder andere voor geluid. Dit is de geluidcontour. In de omgeving bevinden zich geen geluidgevoelige functies.

#### ***Luchtkwaliteit***

De politiepost betreft een kantoorfunctie, waarbij er geen sprake is van (industriële) emissies. Er kan ten aanzien van de luchtkwaliteit in het gebied ruimschoots voldaan worden aan de luchtkwaliteitsnormen. De politiepost vervangt een bestaande politiepost. Naar verwachting zullen de verkeerstromen van en naar de politiepost niet toenemen ten opzichte van de camping. Als zodanig draagt de servicekiosk niet of niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit van de omgeving. Onder meer om voornoemde reden is geen nader onderzoek noodzakelijk.

#### ***Externe veiligheid***

In paragraaf 4.5 is reeds aangegeven dat binnen het plangebied voldaan wordt aan de eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### ***Conclusies planologische haalbaarheid***

Vanuit de hiervoor genoemde milieuthema's kan worden geconcludeerd dat er geen planologische belemmeringen bestaan voor de nieuwe politiepost.

# 6 Planopzet

## 6.1 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Doel van dit bestemmingsplan is om voor het plangebied een eenduidige bestemmingsregeling te formuleren. Alle bestaande functies en bebouwing zijn zoveel mogelijk als zodanig bestemd. Verder zijn er nog een aantal ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen.

Uitgangspunt voor de regeling zijn enerzijds de bestaande rechten uit de vigerende plannen en anderzijds de feitelijke situatie en de visie op Bloemendaal aan Zee.

De wijze van bestemmen volgt uit het gemeentelijke handboek en de standaardregels.

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

De uit de beleidsbeschrijving (Hoofdstuk 3 Beleidskader) en gebiedsanalyse (Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden) voortvloeiende gegevens vormen belangrijke randvoorwaarden van het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid met betrekking tot het plangebied. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de eerste plaats in het juridisch kader. Daarnaast dient het plan om te kunnen handhaven.

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

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de juridische regeling van het bestemmingsplan.

De juridische regeling bestaat uit een Verbeelding en de Planregels.

Deze onderdelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen dan ook altijd gezamenlijk geraadpleegd en gelezen te worden.

### *Verbeelding*

Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.

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

Naast de hoofdbestemmingen bevat het plan ook enkele dubbelbestemmingen welke gerelateerd zijn aan de ligging van belangrijke leidingen en de ter plaatse geldende archeologische verwachtingswaarde.

**Regels**

Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn standaarden opgenomen voor de planregels van het overgangsrecht en de anti-dubbelregelgeving. Naast deze regelingen beschikt de gemeente Bloemendaal over een handboek bestemmingsplannen, dat voorziet in een set standaardregels. Hierna is de artikelsgewijze toelichting opgenomen.

**6.2 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING**

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

***Hoofdstuk 1 Inleidende regels******Begrippen***

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

***Wijze van meten***

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

***Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels***

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

***Groen***

De groenbestemming is opgenomen voor de openbare groenvoorzieningen, bermen en beplanting. Hierbinnen zijn tevens fiets-, voet- en ruiterspaden mogelijk. Ook bijbehorende voorzieningen zoals speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, recreatief medegebruik en parkeervoorzieningen.

Binnen de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen. Er is een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor een ondergronds bergbezinkbassin met een maximale inhoud van 200 m<sup>2</sup> en met een daarbij behorend gebouw met een maximaal bebouwd grondoppervlak van 30 m<sup>2</sup>.

***Horeca***

De horecavoorzieningen hebben de bestemming Horeca gekregen. Binnen deze bestemming zijn horeca-activiteiten van categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Binnen het bouwvlak mag bebouwing worden opgericht. Verder mogen er binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, zoals erf- en terreinafscheidingen.

Voor de herontwikkeling van Duna is een 'Wro-zone wijzigingsgebied 1' opgenomen. Zie paragraaf 5.3.

Voor de herontwikkeling van de cafetaria is een 'Wro-zone wijzigingsgebied 2' opgenomen. Zie paragraaf 5.3.

### ***Maatschappelijk***

De politiepost en de reddingsbrigade zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. De bouwvlakken zijn opgenomen rondom de bestaande bebouwing. De maximale hoogte van deze bebouwing is binnen dit bouwvlak weergegeven. Verder mogen er binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen.

### ***Natuur***

De gronden die gelegen zijn binnen het Natura-2000 gebied hebben de bestemming Natuur. Deze bestemming is bedoeld voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschappelijke waarden. Daarbij zijn water en waterhuishoudkundige doeleinden en extensief recreatief medegebruik tevens toegestaan.

Er mag niet op deze gronden worden gebouwd. Echter mogen er, onder voorwaarden zoals genoemd in de regels, binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen.

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

### ***Natuur – Verblijfsrecreatie***

Camping 't Helmgat heeft de bestemming Natuur-Verblijfsrecreatie gekregen. In de regels is aangegeven wat op dit terrein is toegestaan aan functies. De herontwikkelingsmogelijkheden zijn verwerkt in de regels. Zie ook paragraaf 5.2.

De maximale bouw- en goothoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

In de bouwregels is opgenomen wat de afmetingen van chalets mogen zijn. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een grotere oppervlakte toe te staan.

### ***Recreatie***

Het strand heeft de bestemming 'Recreatie' gekregen. Door middel van een aanduiding is aangegeven waar seizoensgebonden strandpaviljoens mogen komen. De oppervlakte van het hoofgebouw voor jaarrondpaviljoens is binnen deze aanduiding opgenomen.

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

### ***Verkeer***

Alle wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, voetpaden en pleinen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Verder zijn binnen de bestemming Verkeer groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, kunstwerken en geluidsschermen mogelijk.

Verder mogen er, onder voorwaarden zoals genoemd in de regels, binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, zoals erf- en terreinafscheidingen, geluidwerende voorzieningen en bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.

Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een ondergronds bergbezinkbassin met een maximale inhoud van 200 m<sup>2</sup> en met een daarbij behorend gebouw met een maximaal bebouwd grondoppervlak van 30 m<sup>2</sup>.

**Water**

De bestemming Water is opgenomen voor de zee en waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens zijn binnen deze bestemming diverse water gerelateerde voorzieningen mogelijk. Daarbij is de bestemming ook bedoeld voor onder andere dagrecreatieve voorzieningen en de ontwikkeling en het behoud van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Er mag binnen de bestemming niet worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen tot een hoogte van 3 meter worden gebouwd. In de regels zijn werken en werkzaamheden opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. Dit ter bescherming van de waterloop of waterpartij. Normale activiteiten zoals onderhoud, gebruik en beheer vallen hier uiteraard niet onder.

**Dubbelbestemmingen:****Waarde – Archeologie 3, 4 en 6**

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3, 4 en 6 zijn overgenomen van de archeologische waardenkaart van de gemeente Bloemendaal (archeologische beleidskaart mei 2011).

Het gemeentelijke beleid is vertaald in deze bestemmingen. De ondergrenzen voor archeologisch onderzoek zijn hierin verwerkt op basis van bekende en verwachte archeologische waarden (zie ook paragraaf 2.2.). Deze dubbelbestemmingen werken door in de onderliggende bestemmingen. Dit betekent dat wanneer er bebouwing wordt opgericht boven de ondergrenzen voor archeologisch onderzoek, er een omgevingsvergunning dient te worden verleend door het bevoegd gezag. Hierbij dient op basis van archeologisch onderzoek aangetoond te worden dat archeologische waarden niet worden verstoord. In de regels zijn werken en werkzaamheden opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. Dit ter bescherming van de archeologische waarden. Het normale gebruik en/of onderhoud valt hier uiteraard niet onder.

**Waterstaat – Waterkering**

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

**Hoofdstuk 3 Algemene regels****Anti-dubbelregel**

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

**Algemene bouwregels**

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

Voor nutsvoorzieningen is aangegeven dat daar waar in dit plan is bepaald dat de gronden tevens gebruikt mogen worden voor nutsvoorzieningen, er bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen worden opgericht, met dien verstande dat deze geen oppervlakte hebben groter dan 15 m<sup>2</sup> en geen grotere bouwhoogte dan 2 meter.

**Algemene gebruiksregels**

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



### *Algemene afwijkingsregels*

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

### *Algemene wijzigingsregels*

In de algemene wijzigingsregels zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen die binnen alle bestemmingen gelden. Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen en de situering en/of begrenzing van de bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen aan te passen met niet meer dan 10%.

### *Algemene procedureregels*

Dit artikel bevat de algemene procedureregels.

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

#### *Overgangsrecht*

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

#### *Slotregel*

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

# 7

## Uitvoerbaarheid

### 7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

#### *Kostenverhaal*

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de mogelijkheden vastgelegd voor het verhalen van kosten voor onder andere het bouw- en woon rijp maken en planontwikkelingskosten. Daarnaast kunnen er aan de zelfstandige realisatie door grondeigenaren van de bestemming er eisen en regels gesteld worden. Als er sprake is van een bouwplan, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door anterieure overeenkomsten of door uitgifte van gemeentelijk grondeigendom. In afdeling 6.4 van de Wro wordt bepaald wanneer er een exploitatieplan vastgesteld dient te worden. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

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

Voor de ontwikkelingen die de gemeente zelf wil uit voeren zullen de kosten worden teruggehaald uit de meeropbrengsten die als gevolg van de nieuwe mogelijkheden binnenkomen. Dit zal verspreid worden over een aantal jaren.

### 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 afwijking.

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 gebiedscontroles. 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 primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

## 7.3 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 7.3.1 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 concept-ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Gemeente Zandvoort;
- Rijkswaterstaat;
- Veiligheidsregio Kennemerland.

De adviezen met een reactie van de gemeente zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Zie hiervoor bijlage 2.

### 7.3.2 ZIENSWIJZEPROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de formele bestemmingsplanprocedure ter visie gelegd. Gedurende de ter visie legging is men in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord en als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Aan de hand van de zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast. Ook hiervoor wordt verwezen naar de nota van zienswijzen (bijlage 3).

# Bijlage 1 Waterbeleid

## *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 veiligheidsniveau 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.

#### ***Kustnota***

Inmiddels is de Kustnota bestaande uit deel I 'Visie en Doelstellingen' en deel II 'Beleidsregels' vastgesteld. Deze vervangt voor de kust het Waterkeringsbeheerplan 2003-2007.

- 'Kustnota Rijnland'; De Kustnota bestaande uit 'Deel I Visie en Doelstellingen en Deel II Beleidsregels' is in december 2010 vastgesteld en april 2011 gepubliceerd.
- In "Deel II Beleidsregels' van de Kustnota is in het bouwbeleid voor de kern- en beschermingszone opgenomen dat uitbreiding van een bestaand bouwwerk, al dan niet gepaard gaande met de uitbreiding van verhard oppervlak daarvan, met ten hoogste 10 % eenmalig is toegestaan.

#### ***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 rekening houdend met klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling ook blijft voldoen. Zo nodig worden maatregelen uitgevoerd dal dat niet het geval is (op orde krijgen).

Anderzijds wordt ervoor gezorgd dat bij veranderingen in het watersysteem, als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen in het watersysteem, blijft voldoen (op orde houden).

#### **Keur en beleidsregels Hoogheemraadschap van Rijnland**

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

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

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: <http://www.Rijnland.net/regels/keur> algemene regels.

Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de primaire functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het



toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruinhoogte, de fundering, alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam. De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur in beginsel verboden. Indien activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met het belang van de kering (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen, beplanting, etc.) moet een watervergunning aangevraagd worden bij het hoogheemraadschap van Rijnland. Omdat het waterkeringbelang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlenen van dit verbod.

#### *Riolering en afkoppelen*

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

1. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
2. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
3. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
4. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
5. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d: zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
6. lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

#### *Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater*

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

duurzaam bouwen;

- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slib vang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

#### ***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 duinrelstelsel 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 ontwateringsstelsel 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 et cetera), 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 verbreed 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 rioolstelsel 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 (maximale aanlegkosten € 300 per m).
- er een aparte afvoer kan worden gemaakt naar een in de nabijheid gelegen regenwaterriool of oppervlaktewater EN...
  - ...de werkzaamheden kunnen meeliften met reguliere rioolvervangings;
  - ...dit kosteneffectief is (maximale aanlegkosten € 300 per m).

Dakvlakken van de voorzijde van woningen worden van het gemengde rioolstelsel afgekoppeld als:

- er een regenwatervoorziening in openbaar terrein wordt aangelegd EN...
  - ...de eigenaar/bewoner hiermee instemt;
  - ...dit kosteneffectief is (kosten maximaal € 20,- per m<sup>2</sup>).

**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.

## Bijlage 2

## Nota van vooroverleg

# Nota van vooroverleg bestemmingsplan Bloemendaal aan Zee 2013

---

*Maart 2013*

## Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het concept bestemmingsplan "Bloemendaal aan Zee 2013" (d.d. 27 november 202) aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden.

De reacties zijn in deze paragraaf kort samengevat en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van het gemeentelijk commentaar is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

### 1) Rijkswaterstaat

Toelichting aanvullen met de volgende tekst:

Voor het beheer van de Kust geldt dat het kustfundament op peil gehouden moet worden en de kustlijn gehandhaafd moet worden. De 'beleidslijn Kust' geeft de randvoorwaarden voor initiatieven in het toepassingsgebied. Er geldt een onderscheid voor stedelijk – en niet stedelijk gebied.

Voor de bestemming voor gronden die zijn gelegen in het kustfundament buiten het stedelijk (bestaande bouw) gebied, geldt het 'nee, tenzij' principe, waarbij nieuwe bebouwing in principe niet mogelijk is. Voor de uitzonderingen zie artikel 2.3.5 van het Barro.

Voor watersystemen in beheer bij het rijk geldt het 'ja, mits' principe. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan mits geen significante belemmering kan ontstaan voor:

- de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament;
- het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheid voor versterking van de primaire waterkering.

Voor jaarrond aanwezigheid en exploitatie op het strand geldt een 'ja mits' beleid, passend in het ruimtelijke beleid en zonering van gemeente en/of provincie. Voor deze ruimtelijke zonering moet rekening gehouden worden met de functionele relatie van het strand met o.a. de handhaving van de kustlijn door middel van zandsuppletie.

#### Reactie gemeente:

De tekst wordt overgenomen in de toelichting.

### 2) Veiligheidsregio Kennemerland

Geeft een beschouwing over de aanwezige risicobronnen in of nabij het plangebied en geeft daarbij de mogelijke scenario's weer. Deze genoemde risicobronnen ontbreken in de toelichting. De aanwezige risicobronnen leveren geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkelingen, echter dient er wel rekening te worden gehouden met het aangegeven advies.

Als advies is het volgende aangegeven:

- De noodplannen die voor de aanwezige (specifieke) objecten worden opgesteld, dienen mede op basis van de genoemde externe veiligheidsrisico's te worden opgesteld;
- Er dient een goede informatievoorziening te zijn voor de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens en calamiteit;
- Er zijn op dit moment onvoldoende bluswatervoorzieningen aanwezig. De benodigde bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid die ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd, dienen te worden overlegd met de afdeling Proactie & Preventie van de Brandweer Kennemerland.

#### Reactie gemeente:

De genoemde risicobronnen worden opgenomen in de paragraaf externe veiligheid en bij de ontwikkelingen.



Het advies is ter kennisgeving aangenomen. Het advies levert geen aanpassingen van het bestemmingsplan op.

### 3) Gemeente Zandvoort

1. Vragen over de paviljoens
  - a. Wat is de oppervlakte die de paviljoens mogen bouwen?
  - b. Hoe zijn de bijgebouwen bij de paviljoens geregeld?
  - c. Mogen de paviljoens op elke hoogte gebouwd worden die zij willen?
  - d. Wanneer is een erf-terrein-afschieding wel/niet een terrasafschieding? En als ze hetzelfde terrascherm willen neerzetten als aan de voorkant? (in het bkp staat 1,5 meter hoogte aangegeven)
2. Het natuurgebied-verblijfsrecreatie is niet groot genoeg getekend om de aarden wal bij de ingang en het parkeerterrein erin te laten vallen.. dit valt nu onder de bestemming verkeer, terwijl de regels bij natuurgebied staan.
3. Moet openbaar niet apart genoemd worden onder 'Verkeer'.
4. Een aantal regels van artikel 16.1 'Overschrijding bouwgrenzen' gaat over het overschrijden van een hoogtemaat in plaats van bouwgrenzen/bestemmingsgrenzen.
5. In 16.1 onder d. is aangegeven dat er ondergeschikte dakopbouwen zijn toegestaan. Kan dit dan ook bij seizoenspaviljoens?
6. Wat is het verschil tussen 'sh-zb' en 'sv-zb'?

#### Reactie gemeente:

1. Beantwoording vragen:
  - a. De jaarrond strandpaviljoens mogen binnen de bouwvlakken worden gebouwd en worden begrensd door de oppervlakte van het bouwvlak. Voor de seizoensgebonden strandpaviljoens worden per jaar maximaal 7 seizoensgebonden bouwvergunningen verleend die gelijk zijn aan de duur van de huurcontracten (bij identieke bouw wordt de vergunning ieder jaar verlengd door inzending van een schriftelijke verklaring).
  - b. Bijgebouwen en paviljoens mogen binnen de zone 'sr-stp' worden geplaatst. Dit mag binnen het hele gebied in de zone, exclusief de ruimte die is gereserveerd voor het achter- en voorpad. Dit is niet geregeld in het bestemmingsplan maar in de huurcontracten.
  - c. De regels worden hier op aangepast zodat de maximale hoogte van strandpaviljoens is gekoppeld aan de hoogte NAP ter plaatse.
  - d. In principe zijn er binnen de bestemming erf- en terreinafschiedingen toegestaan van 1 meter hoog en windschermen van 1,80, waarvan alleen de onderste 80 centimeter ondoorzichtig mag zijn. De locatie van deze erf- en terreinafschiedingen en windschermen is niet geregeld. Het materiaalgebruik, dakvormen en verschijningsvormen van de gebouwen zijn gekoppeld aan het beeldkwaliteitplan. De erf- en terreinafschiedingen en windschermen zijn niet gekoppeld maar wel in lijn met het beeldkwaliteitplan. In het beeldkwaliteitplan staat dat de hoogte van erf-, terras- en terreinafschiedingen ten hoogste 1,80 m mag bedragen (P 32).
2. In de bestemmingsomschrijving van zowel Verkeer als van Natuur-Verblijfsrecreatie is de aarden wal opgenomen en dus toegestaan.
3. In de toelichting wordt een passage opgenomen over de OV-situatie.
4. Deze regeling volgt uit het handboek van de gemeente en is op deze manier verwerkt in alle bestemmingsplannen.
5. Voor seizoensgebonden strandpaviljoens is dit niet toegestaan. Dit zal zo worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
6. De aanduiding 'sh-zb' is opgenomen voor houten zeebalkons die gebruikt mogen worden als terrasvoorziening bij een horecabedrijf binnen de bestemming Horeca en Maatschappelijk. De aanduiding 'sv-zb' is opgenomen voor houten zeebalkons ten behoeve van dagrecreatie

binnen de verkeersbestemming. Deze (gedeeltes) van het zeebalkon betreffen openbaar gebied.

4) Hoogheemraadschap van Rijnland

1. In de Toelichting ontbreekt een verwijzing naar de Kustnota, een omschrijving van de primaire waterkering en het onderdeel 'riolering en afkoppelen'. Tekstvoorstellen zijn meegeleverd.
2. In Hoofdstuk 3 'Beleidskader' verzoeken wij u het beleid van Rijnland op te nemen.
3. Blz. 15; 'Verkeer op de kop van de Zeeweg en het strand' gaarne toevoegen dat de beheerder van de kuststrook hiervan ontheffing moet hebben (rijden op het strand).
4. Blz. 16; in de 'Ontwikkelingsvisie Bloemendaal aan Zee 201-2020' staat vermeld dat het duin plaatselijk vergraven moet worden ten behoeve van fietsparkeren. Dit is zover wij kunnen na gaan niet op de plankaart opgenomen. Ook is niet omschreven waar het vrijkomende zand verwerkt moet worden. Uitgangspunt is dat het vrijkomende zand in hetzelfde profiel zeewaarts moet worden verwerkt.
5. Blz. 17; met de locaties van de twee jaarrond strandpaviljoens kunnen wij instemmen.
6. Blz. 17; met de aanleg van een houten vlonder (zeebalkon) rond het strandhotel vanaf de politiepost naar de reddingsbrigade kunnen wij niet instemmen. Fysiek gezien is hier geen ruimte voor gezien de steilte van het duintalud ter plaatse.
7. Blz. 17; zeebalkon ter hoogte van de Servicekiosk. Wanneer deze locatie verlaagd wordt aangelegd zal het vrijkomende zand in het duintalud voor het zeebalkon verwerkt moeten worden. Dit kan gevolgen hebben voor de plaats van de afrastering/duinvoet en de op het banket aanwezige bebouwing. Mogelijk zal dit een zeewaartse verplaatsing van het bouwvlak tot gevolg hebben.
8. Blz. 17; herontwikkeling Tropen aan Zee, Servicekiosk en verplaatsing politiepost. Zie onze reactie op het gestelde in hoofdstuk 5.3.1, 5.3.2 en 5.3.3.
9. Hoofdstuk 5.3.1; herontwikkeling Tropen aan Zee. Opgenomen is om het huidige bouwvlak van 40 m x 20 m te vergroten naar 40 m x 25 m. Dit is een toename van meer dan 10 %. Op grond van het vigerende beleid kunnen wij hier niet mee instemmen. Een maximale vergroting van het huidige bouwvlak met 10 % is toegestaan.
10. Hoofdstuk 5.3.2; herontwikkeling Servicekiosk. Een maximale vergroting van het huidige bouwvlak van 10 % is toegestaan.
11. Hoofdstuk 5.3.3; verplaatsing Politiepost. Het is ons niet duidelijk wat de nieuwe locatie van de politiepost gaat worden. Nieuwbouw van de politiepost op een andere locatie in de kern- en beschermingszone is op grond het vigerende beleid niet toegestaan.
12. Wij adviseren u voor de jaarrond strandpaviljoens een maximale bouwhoogte gerelateerd aan een N.A.P. hoogte op te nemen. Dit met betrekking tot mogelijke zichtlijnen vanaf de Boulevard en de variatie in de hoogte van de banketten.
13. In artikel 14 Waterstaat - Waterkering van de Regels behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan is onder 14.1 een prioriteitsvolgorde aangegeven, waarbij Archeologie voor Waterstaat - Waterkering gaat. Wij kunnen hier niet mee instemmen en verzoeken u deze prioriteitsvolgorde te wijzigen. Waterstaat - Waterkering heeft betrekking op de veiligheid en heeft ons inziens altijd de prioriteit.
14. Op de plankaart zijn de zoneringen van de primaire waterkering (kern- en beschermingszones) onjuist en onvolledig weergegeven. De tekeningen met de juiste ligging kunt u (digitaal) verkrijgen via de heer R. van Dijk van het Team Monitoring.
15. Op de plankaart staat ter hoogte van de reddingspost een trap aangegeven. Dit is volgens ons niet de juiste locatie, deze is meer zuidelijk gelegen. Wij verzoeken u dit aan te passen.
16. Naast de strandafgang (achter Bloomingdale) staat op de plankaart een knik in de afrastering/duinvoet aangegeven. Gezien de steilte van het duintalud direct naast de strandgang adviseren wij u deze knik in de afrastering/duinvoet in lijn met de zuidelijk hiervan gelegen afrastering/duinvoet (recht)door te trekken.

#### Reactie gemeente:

1. Akkoord: stuk uit bijlage opnemen in toelichting.
  2. Akkoord: wordt aangevuld.
  3. Akkoord: wordt aangevuld.
  4. De exacte locatie van de fietsenstalling is niet bekend en er is dus ook nog niet bekend of het duin plaatselijk moet worden vergraven. Er wordt in de toelichting opgenomen dat het vrijgekomen zand conform de regels van Rijnland in hetzelfde profiel zeewaarts wordt verwerkt.
  5. Ter kennisgeving aangenomen.
  6. De aanleg van de houten vlonder zal niet buiten het profiel van het duintalud worden aangelegd. Hierdoor past deze vlonder wel op deze locatie.
  7. Ter kennisgeving aangenomen
  8. Ter kennisgeving aangenomen
  9. (H 5.3.1) De bouwmogelijkheden van het hotel nemen met meer dan 10% toe, maar de bouwmogelijkheden binnen het plangebied als geheel nemen per saldo aanzienlijk af. Op basis hiervan is de gemeente van mening dat niet kan worden gesproken van een toename van bouwvlak omdat er slechts sprake is van een gedeeltelijke verplaatsing van bestaand bouwvlak en het eindresultaat zal zijn dat er een kleinere oppervlakte aan bouwvlak zal ontstaan dan in het huidige bestemmingsplan mogelijk is.
  10. 5.3.2 Ter kennisgeving aangenomen.
  11. 5.3.3 De locatie van de nieuwe politiestation is globaal bepaald door een wijzigingsgebied aan te wijzen. Uitgangspunt is dat de bestaande politiestation wordt gesloopt als een nieuwe politiestation wordt gerealiseerd waarbij de nieuwbouw niet groter wordt dan de bestaande station. Wanneer op grond van het wijzigingsplan een definitieve locatie binnen het wijzigingsgebied wordt aangewezen, wordt in het kader van het wijzigingsplan opnieuw contact gezocht met Rijnland.
  12. De regels worden hier op aangepast zodat de maximale hoogte van strandpaviljoens is gekoppeld aan de hoogte NAP ter plaatse.
  13. Wij zien geen bezwaar om waterkering voorrang te geven op archeologie omdat het aspect (nationale) veiligheid op dit punt zwaarder weegt dan cultuurhistorie. De zinsnede vanuit het archeologiebeleid dat de bestemming archeologie altijd voor gaat op een andere bestemming heeft betrekking op het geval waarop naast de dubbelbestemming archeologie een andere onderliggende 'standaardbestemming' van kracht is. In dit geval is er sprake van twee dubbelbestemmingen bovenop een 'standaardbestemming' waarbij dus het veiligheidsaspect zwaarder weegt.
  14. De zoneringen worden gecontroleerd en waar nodig aangepast.
  15. De locatie van de trap wordt gecontroleerd en waar nodig aangepast.
  16. Akkoord. De verbeelding wordt hierop aangepast.
- 5) Provincie Noord-Holland
1. Volgens de provincie is het niet zo dat zij vasthoudt aan de profielschets voor paviljoens, zoals verwoord in de toelichting. Het is een keuze van de initiatiefnemer of het gemeentebestuur, om de profielschets toe te passen.
  2. De formulering 'De provincie dient ontheffing voor het werken in het aardkundig monument te geven ... ' klopt niet, volgens de provincie. In de toelichting dient gesteld te worden dat een ontheffing nodig is. Gedeputeerde Staten kunnen pas na ontvangst van een ontvankelijk verzoek beoordelen of ontheffing mogelijk is.
  3. Wat betreft de herontwikkeling van camping 't Helmgat geeft de provincie aan dat de verhouding tot de zomer- en winterregeling recreatiewoningen (artikel 18, vierde lid, van de verordening ) niet besproken is. Daarom vraagt zij de huidige regeling en het huidige gebruik en hoe dat zich verhoudt tot het beoogde gebruik, te omschrijven. De provincie twijfelt of de

chalets wel kampeermiddelen zijn. Het lijken omgevingsvergunningplichtige bouwwerken. Wanneer hier sprake van is, is het plaatsen van chalets verstedelijking buiten bestaand bebouwd gebied en dien je te voldoen aan de afwijkingsregels van de verordening.

4. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bloemendaal aan Zee 2013' maakt via een wijzigingsbevoegdheid de ontwikkelingen van Tropen aan Zee, de politiepост en de servicekiosk mogelijk. De gestelde kaders en randvoorwaarden in de regels lijken de provincie juist. Het is de provincie niet duidelijk of sprake is van nieuwe verstedelijking buiten bestaand bebouwd gebied. De vergroting van het hotel Tropen aan Zee is dat wel. Voor de verplaatsing politiepост en de herontwikkeling van de servicekiosk hangt het er van af hoe het nieuwe bouwrecht zich verhoudt tot het oude. Indien sprake is van nieuwe verstedelijking dan dient de toelichting in te gaan op nut en noodzaak en op ruimtelijke kwaliteit en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (art. 12 t/m 15 van de verordening).
5. Het is onduidelijk waar de grens tussen de bestemmingen 'Natuur' en 'Natuurverblijfsrecreatie' (Camping 't Helmgat) ligt.

#### Reactie gemeente:

1. In de toelichting zal niet worden gesteld dat de provincie vasthoudt aan de profielschets voor paviljoens, maar dat de gemeente deze toepast. De toelichting wordt aangepast.
2. In de toelichting zal worden gesteld dat ontheffing nodig is voor het uitvoeren van werkzaamheden ter plaatse van het aardkundig monument en dat de provincie hiertoe een verzoek dient te ontvangen.
3. In de huidige planologische situatie zijn er op een deel van het terrein van 't Helmgat stacaravans toegestaan. En op een groot deel van het terrein zijn caravans toegestaan. Voor de stacaravans en de caravans is geen zomer- winterregeling opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Dit heeft als consequentie dat er op dit moment 123 plaatsen permanent in gebruik zijn. Het nieuwe bestemmingsplan maakt 105 chalets mogelijk. De chalets worden gezien als stacaravans. Stacaravans zijn kampeermiddelen en worden daarmee vergunning vrij geacht. Voor het plaatsen van stacaravans zijn geen vergunningen noodzakelijk. Daarmee worden de chalets niet gezien als verstedelijking buiten bestaand stedelijk gebied. De begripsbepaling voor kampeermiddel zal worden aangescherpt. De maximale bouwhoogte van de chalets is teruggebracht van 6 naar 5 meter. Vergunningsvrije recreatiewoningen moeten volgens Artikel 3 lid 2 van Bijlage II Bor voldoen aan de volgende eisen: niet hoger dan 5 meter, de oppervlakte niet groter van 70 m<sup>2</sup>. Daaraan voldoen de recreatiewoningen nu.
4. Het bebouwd oppervlak binnen het plangebied als geheel neemt af. Wel vindt er een verschuiving van de bouwrechten plaats, waardoor Tropen aan Zee kan ontwikkelen. Dit sluit aan bij het beleid van de provincie Noord-Holland. De gemeente beperkt het aantal mogelijke functies van Tropen aan Zee door een bestemming op maat toe te kennen aan deze locatie, passend bij de situatie. Op dit moment geldt er een bestemming met ruimere mogelijkheden wat betreft het functionele gebruik. De gemeente is van mening dat de beperkte voorgestelde uitbreiding van Tropen aan Zee het plan bestendig maakt doordat de exploitatiemogelijkheden toenemen. De ervaring leert dat er perioden zijn geweest van leegstand waardoor de aantrekkelijkheid van dit deel van het plangebied kwetsbaar te noemen is. De huidige uitbater heeft mede met het oog op een mogelijke uitbreiding het pand geëxploiteerd. Het is onzeker of deze exploitatie ook zou zijn gerealiseerd wanneer dit perspectief niet zou bestaan. De uitbreiding maakt deel uit van de Stedenbouwkundige Visie voor het gehele plangebied waarin de bouwrechten per saldo afnemen. Doordat hierover een integrale visie is opgesteld waarin voor het gebied als geheel een ontwikkelingsbeeld is geschetst meent de gemeente dat niet kan worden gesproken over (individuele) een toename van verstedelijking van het gebied. Wat betreft de Kiosk kan worden gesteld dat het bouwvlak enigszins toeneemt. Het gaat hier om een verplaatsing zodat de ruimtelijke kwaliteit van de strandafgang toeneemt. De

uitbreiding van het bouwvlak komt voort uit de noodzaak tot het aanbieden van een sanitaire voorziening voor strandgasten. Als deze niet binnen het bouwvlak van de kiosk worden gerealiseerd, zal de gemeente, net zoals in de huidige situatie, moeten werken met tijdelijke sanitaire eenheden. Deze doen afbreuk aan de ruimtelijke beleving van Bloemendaal aan Zee. Door de toiletten op te nemen in het bouwvlak, kan de voorziening ontwerptechnisch worden geïntegreerd waardoor een storend element aan het oog kan worden onttrokken. De verplaatsing is een gevolg van de ingrepen die zijn voorgesteld in de stedenbouwkundige visie en een toename van ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt hebben. Wat betreft de politiepost kan worden gesteld dat het bouwvlak niet in omvang toeneemt t.o.v. de geldende bouwrechten. De goot- en nokhoogte bedragen in de huidige situatie respectievelijk 5 en 7,5 meter. In het voorliggende bestemmingsplan zullen deze respectievelijk 3 en 7 meter bedragen. Dit is dus een afname t.o.v. de huidige geldende situatie. Het gaat hier om een verplaatsing zodat de ruimtelijke kwaliteit van de strandafgang toeneemt. De verplaatsing is een gevolg van de ingrepen die zijn voorgesteld in de stedenbouwkundige visie en een toename van ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt hebben. De verplaatsing vindt plaats richting nieuw aan te leggen duin in Oostelijke richting. Op deze manier blijft de politiepost zicht houden op de afgang zonder dat het gebouw een storend element ten opzichte van het uitzicht vanaf het zeebalkon op strand en zee vormt.

5. De grens tussen de bestemmingen 'Natuur' en 'Natuur – verblijfsrecreatie' ligt langs de grens van de camping. Op de analoge verbeelding is dit enigszins moeilijk te zien omdat de dikte van de lijn die de bestemmingsgrenzen markeert, enigszins groter is dan de lijndikte van de kadastrale ondergrond. Deze lijndikte valt echter op basis van de SVBP niet aan te passen. Op de digitale, rechtsgeldige verbeelding speelt dit echter geen rol omdat de bestemming direct gekoppeld is aan de planregels die voor de bestemming gelden.

## Overzicht van wijzigingen

### Toelichting

- Het tekstvoorstel van Rijkswaterstaat wordt opgenomen.
- De paragraaf externe veiligheid wordt aangevuld met door de veiligheidsregio aangegeven risicobronnen.
- De paragraaf verkeer wordt aangevuld met een passage over OV.
- De tekstvoorstellen en aanvullingen van Rijnland worden opgenomen.
- Het beleid van Rijnland wordt opgenomen.
- In de toelichting wordt opgenomen dat de gemeente de profielschets voor paviljoens toepast.
- In de toelichting zal worden ingegaan op het feit dat de mate van verstedelijking in het plangebied niet toeneemt.

### Regels

- De maximale hoogte van strandpaviljoens wordt gekoppeld aan de hoogte NAP ter plaatse.
- In de regels is opgenomen dat op seizoensgebonden strandpaviljoens ondergeschikte dakopbouwen niet zijn toegestaan.
- De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering krijgt voorrang op de andere dubbelbestemmingen.

**Verbeelding**

- De zoneringen van de waterkeringen worden gecontroleerd op de laatste datagegevens en waar nodig aangepast.
- De locatie van de trap bij de reddingsbrigade wordt gecontroleerd en waar nodig aangepast.
- Naast de strandafgang (achter Bloomingdale) staat op de plankaart een knik in de afrastering/duinvoet aangeven. Deze knik wordt (recht)door getrokken.

## Bijlage 3

## Nota van zienswijzen



# Nota van zienswijzen bestemmingsplan Bloemendaal aan Zee

---

*Juni 2013*



afgesproken. De gemeente staat echter ook voor ruimtelijke kwaliteit van het strand met de jaarrondpaviljoens in de maanden dat er geen tijdelijke paviljoens staan. Met name in die periode verstoort te omvangrijke bebouwing (als gevolg van een groot bouwvlak) het beeld van het strand. Reclamant spreekt de wens uit dat de gemeente Bloemendaal de normen van de gemeente Zandvoort gaat hanteren. Het strand van Bloemendaal heeft een eigen karakter, dat afwijkt van het karakter van de gemeente Zandvoort. Het is niet de bedoeling van de gemeente Bloemendaal om één strand te realiseren met Zandvoort met de zelfde uitstraling als het strand ter hoogte van de gemeente Zandvoort. Dit komt voort uit de structuurvisie van de gemeente Bloemendaal, waarin ook wordt ingegaan op de uitstraling van het Bloemendaalse strand. Gezien het voorgaande valt een fijnere korrelgrootte van de strandpaviljoens ter hoogte van het Bloemendaalse strand te motiveren.

- 2.** Op grond van artikel 6.12 van de Waterregeling (Rijksbeleid) valt op te maken dat er geen vergunning nodig is voor het maken van tijdelijke zandbanketten op het strand ten behoeve van niet-permanente bebouwing mits deze maximaal 6+ meter NAP zijn en niet breder dan 25 meter kustdwars, gemeten op het banket vanaf het duinfront. De gemeente hanteert daarnaast deze rooilijn ook naar aanleiding van strandafslag in het verleden bij storm. Het houdt een veiligheidsrisico in om bebouwing voor deze lijn toe te staan. De suppletie die heeft plaatsgevonden heeft de toestand op dit moment verbeterd maar het is nog onduidelijk of dit gaat gelden voor de lange termijn. Het bestemmingsplan geldt in principe voor een periode van 10 jaar. De gemeente wil niet het risico lopen dat binnen deze periode de situatie verslechtert, gezien de te diepe rooilijn. Het strand is niet alleen bestemd voor (terrassen van) strandpaviljoens. Ook de strandrecreant die geen gebruik maakt van de strandpaviljoens heeft behoefte aan ruimte. Op het strand dient een evenwicht te worden gevonden, waarbij beide soorten strandbezoekers tevreden zijn. Het naar voren verplaatsen van de rooilijn zou het gebruiksoppervlak voor de niet-gebonden strandrecreant verder verkleinen en de gebruiksmogelijkheden van het strand daarmee beperken.
- 3.** De hoogte komt voort uit ontwerp onderzoek dat in de fase van de ontwikkelingsvisie heeft plaatsgevonden. Onder andere is een werkmaquette als onderzoeksmiddel ingezet. Hieruit bleek dat een tweede volume op de Kop van de Zeeweg als tegenwicht van de Poort van Bloemendaal valt in te passen. Dit tweede volume dient dan wel goed vormgegeven te worden. Ten opzichte van de huidige bouw mogelijkheden betekent het nieuwe bestemmingsplan overigens een beperking, omdat in het oude bestemmingsplan alleen een maximale goothoogte van 3 meter is geregeld en geen maximale nok of bouwhoogte is opgenomen. Naar aanleiding hiervan is het ons inziens niet noodzakelijk een zonnestudie uit te voeren. Ten overvloede valt op te merken dat het optrekken van de hoogte alleen door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid kan plaatsvinden. Mocht een aanvraag van die strekking binnenkomen, dan zal het ontwerp ondermeer door het kwaliteitsteam Bloemendaal aan Zee worden getoetst en vindt opnieuw inspraak plaats. In het kader van de inspraak kan op het dan voorliggende ontwerp worden gereageerd.
- 4.** Op basis van de ontwikkelingsvisie is het inderdaad beter als de politiepost wordt verplaatst. Dit is dan ook het streefbeeld. Op basis van het bestemmingsplan kan de gemeente echter niet eisen dat de post wordt verplaatst. Om een overgang zo goed mogelijk te faciliteren heeft de gemeente daarom een gebied opgenomen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt en waar de politiepost naartoe kan verhuizen. Om een verhuizing mogelijk te maken zal eerst een wijzigingsprocedure moeten worden doorlopen. Dit kan echter nog een tijd in beslag nemen. In de tussentijd staat de huidige politiepost er nog en dat is de reden voor het bestemmen van de post, zoals dat nu is gedaan in voorliggend bestemmingsplan. Het hele proces voor het realiseren van het eindbeeld van de ontwikkelingsvisie zal enkele jaren in beslag nemen. Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling mogelijk te maken maar moet ook rekening houden met de feitelijke situatie van dit moment.
- 5.** We begrijpen het streven naar een hogere erfafscheiding vanuit praktische zin. Echter, in het geval van permanente gebouwen vindt de gemeente ruimtelijke kwaliteit zwaar wegen. Een schutting van 3 meter hoog is behoorlijk hoog – zeker in de winter wanneer deze meer in het zicht komen te staan. Schuttingen hebben op bedrijventerreinen en in woongebieden doorgaans een maximale hoogte van 1,80 meter en in het laatste geval worden deze tot maximaal 1 meter beperkt wanneer deze grenzen aan openbaar terrein. Een hoogte van 3 meter zou teveel afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit en past niet in het beeld van de ontwikkelingsvisie. Ten overvloede: er bestaat een verschil in aanpak van tijdelijke en jaarrondpaviljoens. In het laatste geval is er sprake van een strengere toetsing

omdat het om een permanent gebouw gaat met een blijvend effect, waarvan de ruimtelijke karakteristiek wordt vastgelegd in regelgeving als het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Hierin verschilt een jaarrondpaviljoen zoals de wens van Lido, van een seizoensgebonden paviljoen waar op basis van contracten per keer een set afspraken kan worden gemaakt.

6. Over de plek van de strandwinkel worden afspraken gemaakt. Op de verbeelding kan het dus zijn dat er sprake is van overlap, maar in de praktijk wordt dit nader afgestemd. Te strak bestemmen zou betekenen dat de plek van de strandwinkel helemaal gefixeerd zou worden en dat is niet wenselijk (bijvoorbeeld als de strandopgang zou worden verbreed waardoor de plek van de winkel deels zou moeten verplaatst). Op deze manier blijft er enige vorm van flexibiliteit gehandhaafd waar in goed overleg nader invulling aan kan worden gegeven.
7. Achterliggende gedachte achter deze zienswijze van reclamant is dat hij de mogelijkheid wenst voor een jaarrond strandpaviljoen tegen de gemeentegrens met Zandvoort, zodat er sprake is van een betere ligging ten opzichte van elkaar (strandpaviljoens). Gemeente gaat akkoord met het verplaatsen van de bouwmogelijkheden voor een jaarrond strandpaviljoen richting de gemeentegrens met Zandvoort, op de plek van de huidige Republiek Bloemendaal. Ruimtelijke ordening-technisch is er weinig effect, maar de gemeente geeft ruimte aan de wensen van de Bloemendaalse ondernemers om te komen tot een sluitende exploitatie. Het verplaatsen van het bouwvlak naar de grens met Zandvoort draagt hieraan bij en is daarom voor de gemeente leidend.

### **Aanpassing bestemmingsplan:**

De verbeelding is aangepast, door tegen de gemeentegrens van Zandvoort bouwmogelijkheden op te nemen voor een jaarrond strandpaviljoen. Het bouwvlak is komen te vervallen. Binnen een groter gebied (dan het bouwvlak) mag een strandpaviljoen worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 575 m<sup>2</sup>.

## **2. Reclamant 2**

**2013016480**

**9 mei 2013**

### **Betreft: Woodstock**

1. Reclamant geeft aan een kleinschalige winterbar te willen realiseren.
2. Reclamant geeft aan dat duidelijk is geworden dat permanente paalfundering wordt toegestaan. Reclamant ziet graag een tekstuele omschrijving in het nieuwe bestemmingsplan en aanduiding in de plankaart waarin aangegeven wordt binnen welke zone en binnen welke voorwaarden permanente paalfundering mogelijk is.
3. Reclamant is van mening dat de 'maatschappelijke bestemming' uit het ontwerpbestemmingsplan dient te verdwijnen gezien het feit dat dit in het beeldkwaliteitsplan zo naar voren is gekomen.
4. Reclamant verzoekt om zowel woordelijk als op de plankaart de locatie van de openbare toiletten aan te geven.

### **Reactie:**

1. Een winterbar is niet toegestaan. De locatie van de reclamant valt buiten de provinciale zone voor jaarrondvoorzieningen aan het strand en maakt bovendien geen deel uit van de ontwikkelingsvisie voor Bloemendaal aan Zee. In het bestemmingsplan zijn 2 gebieden opgenomen waar jaarrond paviljoens zijn toegestaan. Binnen deze gebieden is een winterbar toelaatbaar.
2. In de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - jaarrond strandpaviljoens' en 'specifieke vorm van recreatie - strandpaviljoens' bouwen op paalfunderingen mogelijk is, conform de regels van het hoogheemraadschap over het niet boven het maaiveld uitkomen van de paalconstructie.
3. Op basis van de ontwikkelingsvisie is het inderdaad beter als de politiepost wordt verplaatst. Dit is dan ook het streefbeeld. Op basis van het bestemmingsplan kan de gemeente echter niet eisen dat de post wordt verplaatst. Om een overgang zo goed mogelijk te faciliteren heeft de gemeente daarom een gebied opgenomen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt en waar de politiepost naartoe kan verhuizen. Om een verhuizing mogelijk te maken zal eerst een wijzigingsprocedure moeten worden doorlopen. Dit kan echter nog een tijd in beslag nemen. In de tussentijd staat de huidige politiepost er nog en dat is de reden voor het bestemmen van de post, zoals dat nu is gedaan in voorliggend bestemmingsplan. Het hele proces voor het realiseren van het eindbeeld van de ontwikkelingsvisie zal enkele jaren in beslag nemen. Het bestemmingsplan is bedoeld om de

ontwikkeling mogelijk te maken maar moet ook rekening houden met de feitelijke situatie van dit moment.

4. De gemeente kan in deze fase nog niet precies aangeven waar de openbare toiletten gerealiseerd zullen worden. Dit hangt samen met de vraag waar de nieuwbouw voor de snackbar zal plaatsvinden. In het kader van een wijziging van het bestemmingsplan zal de precieze locatie van deze voorzieningen uiteindelijk juridisch-planologisch worden geregeld. Wanneer nu al een locatie wordt aangeduid waar deze voorzieningen exact zullen komen wordt de ontwerpvrijheid voor de snackbar beperkt. Dit acht de gemeente Bloemendaal onwenselijk. De gemeente houdt daarom vast aan de integrale aanpak voor zowel snackbar als toiletten in een aparte procedure.

#### ***Aanpassing bestemmingsplan:***

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat strandpaviljoens op een paalfundering mogen worden gebouwd.

#### **3. Reclamant 3**

**2013015286**

**26 april 2013**

##### **Betreft: Snackbar Henri**

1. Reclamant verzoekt om in de wijzigingsbevoegdheid rekening te houden met de plannen zoals die er nu liggen. Een bouwvlak van 145m<sup>2</sup> is noodzakelijk, dat is 5m<sup>2</sup> meer dan nu in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.
2. Reclamant wenst inspraak te hebben in de nieuwe plannen betreffende de locatie van de snackbar.

##### **Reactie:**

1. De 140m<sup>2</sup> is gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan. Voor het beeldkwaliteitplan is uitgegaan van de tekeningen zoals deze door de initiatiefnemer zijn aangeleverd. Stedenbouwkundig gezien is het niet gewenst hier een bouwvlak op te nemen van 145 m<sup>2</sup>.
2. Reclamant krijgt zeker inspraak in de plannen omdat hij degene is die samen met een ontwerper in eerste instantie vormgeeft aan de plannen. Daarnaast vindt er vroegtijdig overleg plaats met het Kwaliteitsteam Bloemendaal aan Zee waarin ook een rol is weggelegd voor de eigenaar/opdrachtgever. Overigens worden in het bestemmingsplan geen nadere regels gesteld ten aanzien van de oriëntatie van de snackbar. De oriëntatie zal een punt van nader overleg zijn in de ontwerpfase in samenspraak met het Kwaliteitsteam Bloemendaal aan Zee.

#### ***Aanpassing bestemmingsplan:***

-

#### **4. Reclamant 4**

**2013016249**

**8 mei 2013**

##### **Betreft: Bloomingdale**

Reclamant verzoekt de gemeente om de locatie van het jaarrond paviljoen Republiek Bloemendaal niet te verschuiven in het nieuwe bestemmingsplan. Reclamant is in de veronderstelling geweest dat de jaarrond exploitatie op de huidige plek van de Republiek Bloemendaal zal blijven.

##### **Reactie:**

Gemeente gaat akkoord met het verplaatsen van de bouwmogelijkheden voor een jaarrond strandpaviljoen richting de gemeentegrens met Zandvoort. Ruimtelijke ordening-technisch is er weinig effect, maar de gemeente geeft ruimte aan de wensen van het merendeel van de Bloemendaalse ondernemers om te komen tot een sluitende exploitatie van het strand. Ruimtelijke ordening-technisch is er weinig effect, maar de gemeente geeft ruimte aan de wensen van de Bloemendaalse ondernemers om te komen tot een sluitende exploitatie. Het verplaatsen van het bouwvlak naar de grens met Zandvoort draagt hieraan bij en is daarom voor de gemeente leidend. Zie ook onder 7, bij reclamant 1.

**Aanpassing bestemmingsplan:**

De verbeelding is aangepast, door tegen de gemeentegrens van Zandvoort bouwmogelijkheden op te nemen voor een jaarrond strandpaviljoen. Het bouwvlak is komen te vervallen. Binnen een groter gebied (dan het bouwvlak) mag een strandpaviljoen worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 575 m<sup>2</sup>.

**5. Reclamant 5****2013016479****9 mei 2013****Betreft: Republiek Bloemendaal**

1. Reclamant verzoekt de gemeente om de locatie van het jaarrondpaviljoen niet te verschuiven ten opzichte van de seizoensgebonden locatie.
2. Reclamant geeft aan dat er op verzoek van Hoogheemraadschap 5 meter aan de achterzijde van het paviljoen vrij gehouden moet worden, hierdoor verliest de reclamant 5 meter bestemmingsvlak. Reclamant verzoekt 5 meter extra bestemmingsvlak aan de voorzijde vanwege 5 meter verlies aan de achterzijde.
3. Reclamant geeft aan niet gebonden te willen zijn aan een bebouwingsvlak. Reclamant wil zich wel houden aan een maximaal bebouwingspercentage en overige randvoorwaarden. In het beeldkwaliteitsplan staan afbeeldingen waarin veel vorm en vormgeving is vastgelegd. Reclamant hoopt dat deze niet letterlijk genomen te hoeven worden.
4. Reclamant verzoekt de maximale toegestane bebouwing naar wens te kunnen verdelen in een hoofdgebouw en een kleiner bijgebouw.
5. Reclamant wenst de huidige vrijheid betreffende hoogte van de erfafscheiding te behouden. Reclamant geeft aan alléén aan de zijkanten van het bestemmingsvlak een erfafscheiding tot 3 meter hoogte te willen realiseren.

**Reactie:**

1. Zie onder 7, beantwoording reclamant 1.
2. Zie onder 2, beantwoording reclamant 1.
3. Naar aanleiding van de zienswijze heeft de gemeente besloten meer vrijheid te bieden door een ruimer vlak, dan het bouwvlak op te nemen, waarbinnen 575 m<sup>2</sup> aan bebouwing (hoofdgebouw) ten behoeve van een strandpaviljoen mogelijk is. Tevens is hierbinnen 25m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Het voorgaande doet geen afbreuk aan de beleving. Wat betreft het beeldkwaliteitplan zal er tijdens het ontwerpen overleg plaatsvinden tussen initiatiefnemer en het Kwaliteitsteam Bloemendaal aan Zee. Specifieke ontwerptechnische zaken zoals interpretatie van zaken uit het beeldkwaliteitplan zullen dan aan bod komen.
4. Het voorgestelde zou kunnen leiden tot ruimtelijke concurrentie tussen hoofd- en bijgebouwen. Er zou een verzameling van gebouwen kunnen ontstaan in plaats van een duidelijk hoofdgebouw met een gescheiden bijgebouw. Dat laatste is nadrukkelijk het uitgangspunt voor permanente bouw omdat een verzameling van gebouwen zou kunnen leiden tot verrommeling van het strand in het winterseizoen en een onduidelijke signatuur van het gebouwde. Een opstelling zoals gewenst wordt, blijft mogelijk binnen de sfeer van de niet-permanente paviljoens. Aan de ondernemers de keuze om te kiezen voor een permanent hoofdgebouw voor een jaarrondpaviljoen of voor een verzameling gebouwen in de vorm van een seizoensgebonden strandpaviljoen.
5. Zie onder 5, beantwoording reclamant 1.

**Aanpassing bestemmingsplan:**

Zie bij reclamant 1.

**6. Reclamant 6****2013016481****7 mei 2013****Betreft: Camping 't Helmgat**

1. Reclamant geeft aan dat de huidige extra bouwlaag een bouwhoogte heeft van 3,5 meter terwijl op de plankaart aangegeven wordt dat er een maximale bouwhoogte van 3 meter mag zijn. Reclamant verzoekt planregels aan te passen aan de huidige bebouwing. In verband met potentiële extra bouwlaag stelt reclamant voor om een maximale goot- en bouwhoogte van 7,5 meter aan te geven.

2. Reclamant geeft aan graag een extra bouwlaag te willen realiseren binnen dezelfde contouren als het bestaande opstal. Dit zou resulteren in een extra bouwlaag van 255m<sup>2</sup> terwijl er maximaal 150m<sup>2</sup> is toegestaan. Gezien het feit dat deze extra bouwlaag niet leidt tot extra bebouwd oppervlak op het terrein, verzoekt de reclamant het maximaal aantal toegestane m<sup>2</sup> voor een extra bouwlaag aan te passen in de planregels.
3. Reclamant geeft aan dat op de plankaart een maximale hoogte van 3 meter wordt aangegeven terwijl de hoogte van de huidige bebouwing (bedrijfswoning) 3,5 meter is. Reclamant verzoekt de planregels aan te passen aan de bestaande bouwhoogte. Reclamant verzoekt tevens een aanpassing van de maximale bouwhoogte naar 5 meter om zo een eventuele opstal met kapconstructie mogelijk te maken.
4. Reclamant verzoekt de maximale afmeting van een veranda te verhogen van 15m<sup>2</sup> naar 20m<sup>2</sup>.
5. Reclamant geeft aan dat de huidige erfafscheidingen rondom zijn terrein een bouwhoogte van 2 meter hebben terwijl de maximale bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan 1,20 meter bedraagt. Reclamant verzoekt planregels aan te passen aan de huidige bouwhoogte.

#### **Reactie:**

1. Aan de hand van foto's van de huidige situatie lijkt het inderdaad zo te zijn dat bestaande bebouwing al meer dan 3 meter hoog is. De gemeente gaat akkoord met een bouwhoogte van 4 meter op basis van de huidige situatie. Naar aanleiding hiervan wordt de maximale toegestane bouwhoogte op 4 meter gesteld. Met een extra bouwlaag van 3 meter komt de totale hoogte op 7 meter. Omdat de huidige eerste laag echter niet 4 maar 3,5 meter bedraagt, is een extra bouwlaag van 3,5 meter mogelijk, waardoor hoge plafonds kunnen worden gerealiseerd bij een totale hoogte van 7 meter. De gemeente Bloemendaal ziet geen aanleiding om op basis daarvan de hoogte verder te verhogen naar 7,5 meter.
2. De keuze voor de mogelijkheid tot het oprichten van een extra bouwlaag op alleen het oostelijke deel hangt samen met de hoogteverschillen op het terrein. Het oostelijke bouwvlak ligt namelijk ongeveer drie meter lager dan het westelijke bouwvlak. Door het opnemen van een mogelijkheid alleen voor het oostelijk deel, kan in de toekomst een evenwichtig beeld ontstaan van twee gebouwen met grofweg dezelfde hoogte gerekend vanaf het maaiveld van het westelijk bouwvlak.
3. Op de verbeelding zal een maximale bouwhoogte van 4 meter worden opgenomen. Gemeente houdt vast aan een plat dak. Dat komt overeen met de huidige situatie en het genomen principebesluit. Achterliggende argumentatie of onderbouwing vanuit reclamant ontbreekt bovendien waardoor er geen reden bestaat voor een heroverweging.
4. Gebaseerd op het principebesluit houden we 2000 m<sup>2</sup> aan veranda aan voor alle chalets. Dit komt neer op 15 m<sup>2</sup> per chalet. Bovendien ziet de gemeente niet in waarom 15 m<sup>2</sup> niet genoeg zou zijn per chalet. De argumentatie die wordt gegeven wordt niet ondersteund door bijvoorbeeld een schets waaruit blijkt dat de oppervlakte voor een veranda te klein is. Daarnaast is een buitenruimte in de vorm van een veranda van 15 m<sup>2</sup> in woningbouwtermen ruim voldoende.
5. De gemeente wenst te voorkomen dat er op het terrein zelf hoge hekken / schuttingen worden geplaatst. Daarom zijn de regels zo aangepast dat rondom het terrein hekken mogelijk zijn van maximaal 2 meter hoog en op het terrein van maximaal 1.20 meter.

#### **Aanpassing bestemmingsplan:**

Maximale hoogte bebouwing is aangepast in regels, danwel op de verbeelding (voor zowel extra bouwlaag, bedrijfswoning als erfafscheiding)



**7. Reclamant 7****2013016478****7 mei 2013****Betreft: Verharding / bouwmogelijkheden**

1. Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan mogelijkheden biedt om het bestaande bouwvolume te vergroten. Reclamant maakt hier bezwaar tegen.
2. Reclamant maakt bezwaar tegen het grote bouwvolume en de hoge bouwdichtheid van camping Helmgat. Het toegestane bouwvolume van de chalets komt niet overeen met wat is aangegeven in het beeldkwaliteit plan. Reclamant geeft tevens aan dat het ontwerpbestemmingsplan onduidelijk is over de toegestane goot- en bouwhoogte. Wordt de maximale bouwhoogte 6 meter dan is het chaletpark aan te merken als verstedelijking en daarmee in strijd met de regelgeving.
3. Reclamant maakt bezwaar tegen de uitbreiding van de bouwmogelijkheden op de locatie van het huidige Duna. Een uitbreiding van de bouwmogelijkheden betekent verdere verstedelijking buiten verstedelijkt gebied, dit is in strijd met de regelgeving. Reclamant geeft aan de een hotel van 10 meter hoog niet past in het kustlandschap.

**Reactie:**

1. De gemeente herkent zich niet in de opmerking dat de boulevard steeds meer is volgebouwd. Er zijn namelijk ook gebouwen verdwenen zoals uit een vergelijking met het oude bestemmingsplan blijkt. De huidige ontwikkelingen zijn het gevolg van het beleid zoals vastgesteld in de structuurvisie die juist uitgaat van het profileren van Bloemendaal als een kleinschalige en hoogwaardige badplaats aan zee. Dit heeft doorgewerkt in de ontwikkelingsvisie Bloemendaal aan Zee die ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan. Daarnaast valt op te merken dat een badplaats dient mee te gaan in de tijd om de exploitabiliteit te behouden. Het bestemmingsplan maakt niet zozeer grotere bouwoppervlakten mogelijk als meer een verschuiving van bouwmogelijkheden zodat deze effectiever kunnen worden ingezet ten behoeve van zowel ruimtelijke kwaliteit als exploitabiliteit.
2. De gemeente handhaaft een bouwhoogte van maximaal 5 meter.
3. Aan de ontwikkelingsvisie heeft een onderzoek met betrekking tot de exploitabiliteit van de locatie Duna plaatsgevonden. Op basis van dit onderzoek kwam een aantal m3 naar voren. De gemeente heeft nu in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin aan de hand van de minimale variant een uitbreiding mogelijk is. Een uitbreiding naar een bouwhoogte van 10 meter acht de gemeente passend op de betreffende plek. In de ontwikkelingsvisie is ontwerpend onderzoek verricht naar de hoogte en besloten tot een balans met de Poort van Bloemendaal. De gemeente herkent zich dan ook niet in een algemene opmerking dat een bouwhoogte van 10 meter niet past in het kustlandschap, omdat de gemeente van mening is dat altijd naar de lokale context moet worden gekeken waarin een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. In dit geval is goed gekeken naar de maximale hoogte die het gebouw zou kunnen krijgen gerelateerd aan de locatie waar het gebouw zich bevindt. Bovendien borgt het beeldkwaliteitplan in combinatie met de toetsende rol van een op te stellen Kwaliteitsteam Bloemendaal aan Zee dat aan de ontwikkeling een hoogwaardige vormgeving wordt verbonden. De gemeente herkent zich niet in de opmerking dat er verdere verstedelijking plaatsvindt omdat een uitbreiding in bouwvlak wordt gecompenseerd in het verwijderen van bestaand bouwvlak op de plek van het huidige fietsparkeren tegenover de Poort van Bloemendaal.

**Aanpassing bestemmingsplan:**

-

**8. Reclamant 8****2013016243****8 mei 2013****Betreft: Rapa Nui**

Reclamant geeft aan bezorgd te zijn over het ontwerpbestemmingsplan vanwege de locatie van de Republiek als jaarrond strandpaviljoen. Reclamant bezit strandpaviljoen Rapa Nui en kan in de toekomst problemen krijgen met een nieuwe vergunning vanwege de eisen die Rijnland stelt aan de afstand tussen jaarrond strandpaviljoens.

**Reactie:**

Zie onder 7, beantwoording reclamant 1.

**Aanpassing bestemmingsplan:**

Zie bij reclamant 1.

**9. Reclamant 9**

**2013016688**

**10 mei 2013**

**Betreft: Fuel (niet-ontvankelijk)**

Reclamant geeft aan de mogelijkheid voor een extra strandafgang vanaf parkeerterrein P2 te missen. Reclamant verzoekt om in ieder geval een optie in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen voor deze strandafgang omdat het er anders de eerst twintig jaar niet van komt.

**Reactie:** *Allereerst: Zienswijze is per mail ingediend op 10 mei 2013 en valt daarmee buiten de inzage termijn. Zienswijze is daarmee niet-ontvankelijk. De gemeente vindt het echter van belang dat op de in de reactie geschetste kwesties antwoord wordt gegeven.*

Bestemmingsplannen dienen om de 10 jaar te worden vastgesteld. Dit is in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening nogmaals bekrachtigd. De gemeente volgt daarom de redenering van reclamant niet dat het niet opnemen van een mogelijkheid in het huidige bestemmingsplan betekent dat er de komende 20 jaar niets zal gebeuren. Daarnaast kan, op goede gronden, ook binnen de looptijd van 10 jaar worden afgeweken van het bestemmingsplan. Inhoudelijk: het verbreden van de toegang kan worden gerealiseerd door middel van een omgevingsvergunning voor het aanleggen van wegen of paden ('aanlegvergunning'). De aanleg van een pad zoals door reclamant aangegeven stuit op bezwaren van het Hoogheemraadschap van Rijnland en is, mede op basis van deze reden, niet opgenomen in de ontwikkelingsvisie. Ten slotte is het lastig om zomaar een reservering op een plek op te nemen in het bestemmingsplan als daar van tevoren het nut of de noodzaak niet van is aangetoond. Ook de inpassing speelt een rol. De argumenten die reclamant aandraagt zijn gebaseerd op een aanname die verder nader wordt onderbouwd door onderliggende onderzoeken.

**Aanpassing bestemmingsplan:**

-

## **AMBTSHALVE AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN BaZ**

- Op de verbeelding is opgenomen dat in de vlakken van de jaarrondpaviljoens ook seizoensgebonden paviljoens mogelijk zijn. Het is namelijk niet zeker niet zeker wanneer de jaarrondpaviljoens worden gerealiseerd. De gemeente wil zolang er nog geen jaarrondpaviljoens zijn gerealiseerd zijn, de mogelijkheid bieden om hier seizoensgebonden paviljoens te plaatsen.
- In de regels onder 7.2.1 d is het volgende opgenomen wat betreft de bouwhoogte: bouwhoogte extra bouwlaag met maximale bouwhoogte van 7 meter. De exploitant kan dan zelf bepalen of hij een laag van 4 en een laag van 3 meter realiseert of dat hij kiest voor twee lagen van 3,5 meter. Naar aanleiding van overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland is aan de wijzigingsbevoegdheden als voorwaarde toegevoegd dat het Hoogheemraadschap een positief advies dient af te geven.
- Naar aanleiding van overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland is eveneens een motivatie opgenomen voor de mogelijkheid om 10% van maatvoeringen af te wijken.
- In de toelichting wordt ook nog ingegaan op 'De kracht van Bloemendaal aan Zee', opgesteld door Kamer van Koophandel in samenwerking met de Bloemendaalse strandondernemers, gemeente en hulpdiensten.
- Daarnaast hebben ondergeschikte, redactionele aanpassingen aan de toelichting plaatsgevonden.