

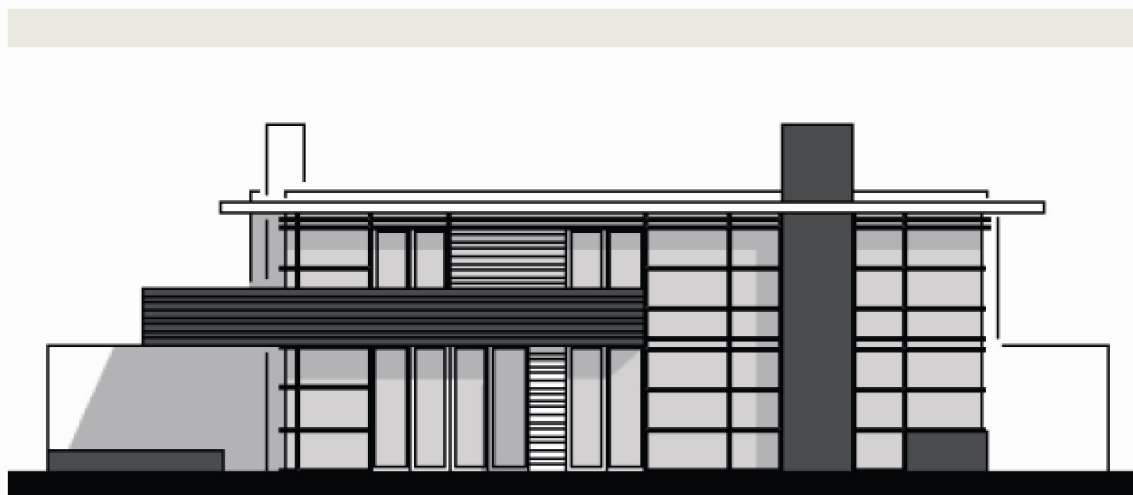
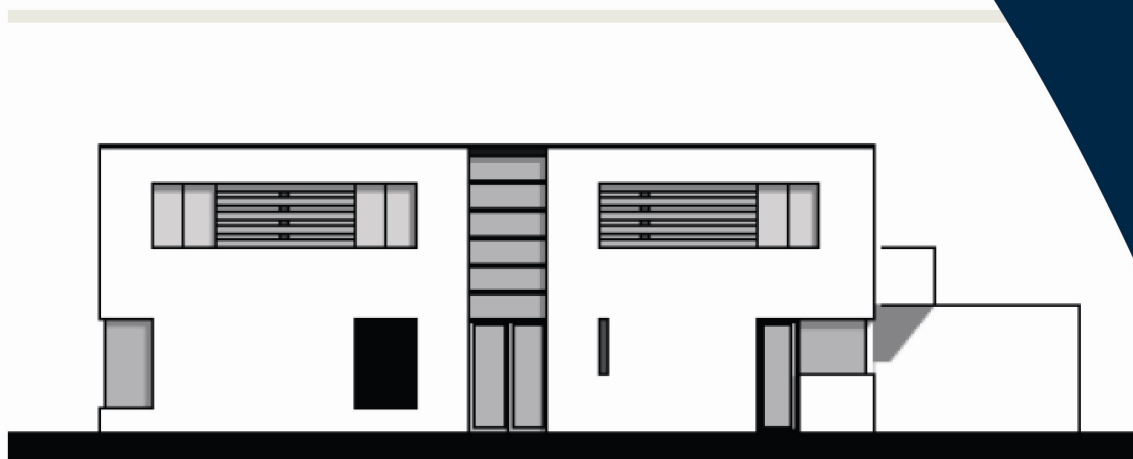
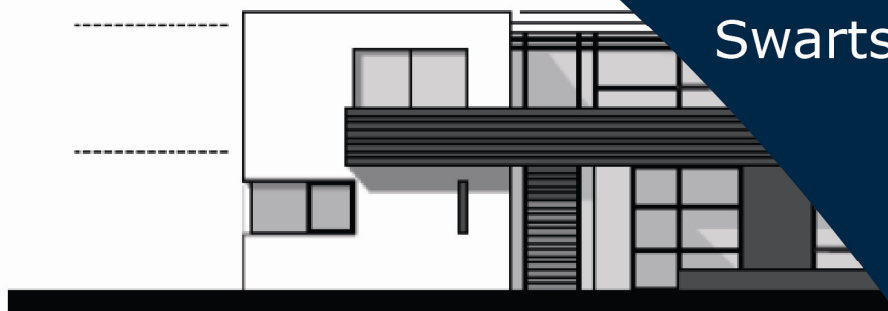


Bloemendaal

Projectbesluit

Swartsenburgerlaan 3
Bennebroek

Ontwerp
2011022329



Projectbesluit Swartserburgerlaan 3

Gemeente Bloemendaal
Team Ruimtelijke Ordening / MDK

Brouwerskolkweg 2
2051 ED OVERVEEN
www.bloemendaal.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
2. BELEIDSKADERS	4
2.1 Bestemmingsplan 'Bennebroek 2006'	4
2.2 Gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid	5
2.2.1 Gemeentelijk Beleid	5
2.2.3 Provinciaal beleid	6
2.2.4 Rijksbeleid	7
3 RUIMTELIJKE ANALYSE	7
3.1 Huidige situatie en beoogde ontwikkeling	7
4. SECTORAAL BELEID	9
4.1 Milieu-aspecten	9
4.1.1 Geluid	9
4.1.2 Bodemkwaliteit	9
4.1.3 Externe veiligheid	9
4.1.4 Bedrijven en milieuzonering	10
4.1.5 Luchtkwaliteit	11
4.1.6 Duurzaamheid	11
4.2 Verkeersaspecten	11
4.3 Wateraspecten	12
4.3.1 Watertoets	12
4.3.2 Riolering (vuilwater en regenwater)	12
4.4 Natura 2000, Ecologische Hoofdstructuur en Flora & Fauna	14
4.5 Archeologiebeleid	14
5.1 Economische Uitvoerbaarheid	16
6 PLANBESCHRIJVING	17
6.1 Bestemmingsplan	17



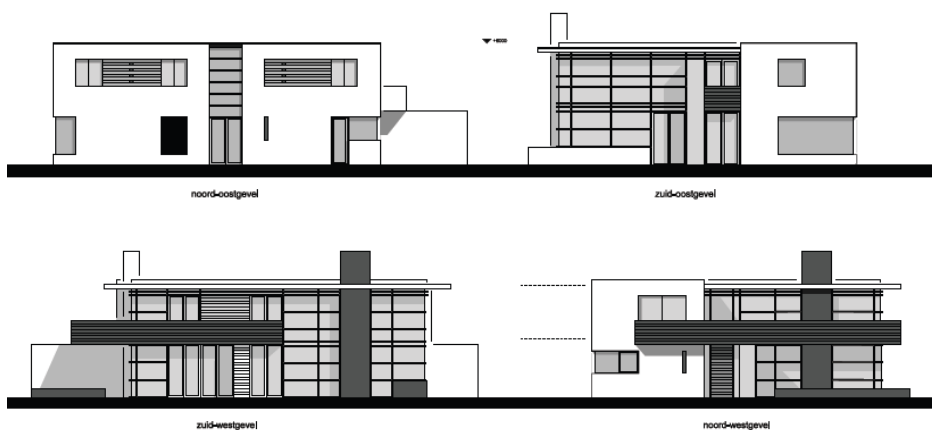
TOELICHTING

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit projectbesluit is tot stand gekomen naar aanleiding van het verzoek van de heer R. Gribbroek om zijn huidige woning te slopen en een nieuwe woning te bouwen (afbeelding 1) op een andere plek op het perceel (aanvraag corsanummer: 2011052523). Het oude en nieuwe huis bevindt zich op het perceel Swartsenburgerlaan 3 te Bennebroek. Het gaat enkel om het verschuiven van een bouwvlak, niet om het toevoegen ervan.

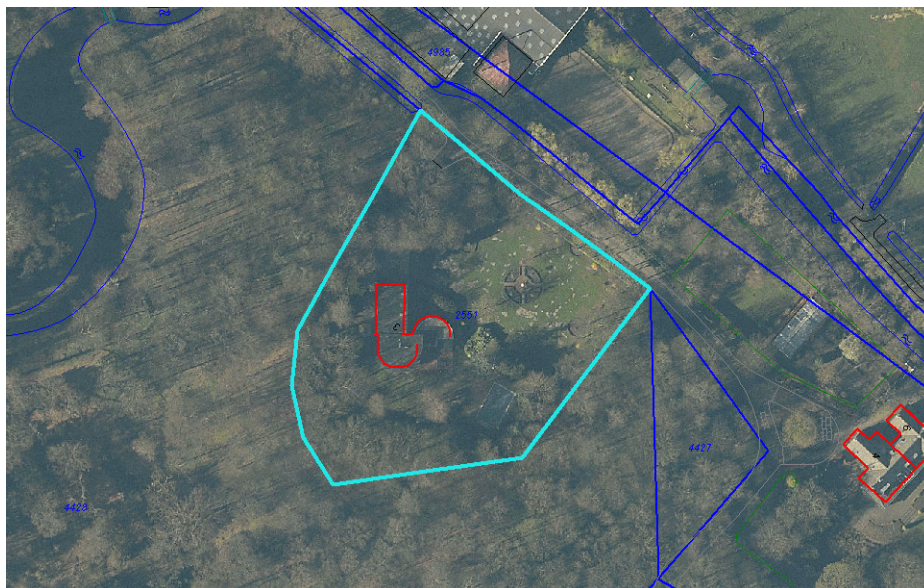
Op 29 maart 2011 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Bloemendaal (hierna: college) een positief principebesluit genomen over de plannen.



Afbeelding 1: Schets van nieuw te bouwen villa

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt langs de Swartsenburgerlaan tegen het Bennebroek Bos aan op gronden met de kadastrale aanduiding gemeente Bennebroek, sectie A, nummer 2551.



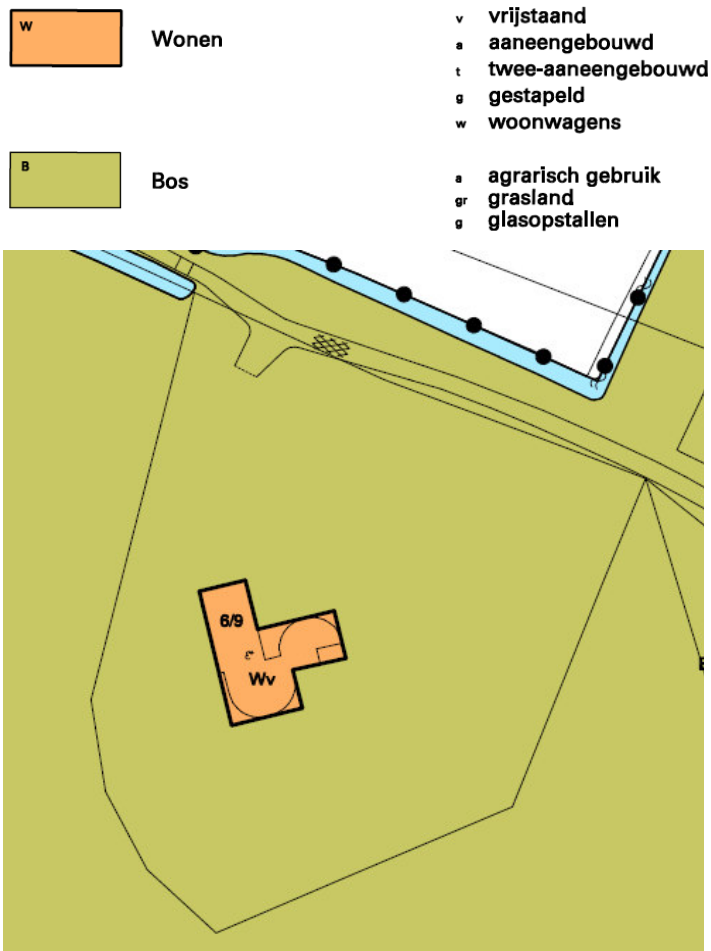
Afbeelding 2: Plangebied

2. BELEIDSKADERS

2.1 Bestemmingsplan 'Bennebroek 2006'

Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop het bestemmingsplan Bennebroek 2006 van toepassing is. Het perceel heeft hierin een bosbestemming met – ter plaatse van de huidige woning – een woonbestemming. Op de beoogde nieuwe locatie geldt geen woonbestemming maar alleen de bosbestemming. De bouw van de woning is gelet op artikel 13 van de planvoorschriften hier niet toegestaan.

In het bestemmingsplan is geen binnenplanse regeling opgenomen die medewerking mogelijk maakt. Medewerking kan alleen worden verleend door in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).



Afbeelding 3: uitsnede plankaart bestemmingsplan Bennebroek 2006

2.2 Gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid

Binnen het geldende bestemmingsplan is geen ruimte om mee te werken aan het plan. Medewerking om van het bestemmingsplan af te wijken is op grond van de Wabo mogelijk. Om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan is een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo (oude "projectbesluit") vereist.

Het college is in beginsel het bevoegd gezag voor deze omgevingsvergunning (projectbesluit). In artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is echter bepaald dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. In artikel 6.5, lid 3 Bor is bepaald dat de gemeenteraad categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

De gemeenteraad van Bloemendaal heeft o.a. de volgende categorie aangewezen: het herbouwen, verbouwen en vergroten van bestaande en als zodanig bestemde burgerwoningen en agrarische bedrijfswoningen tot max 150 m² BVO extra. Het voorliggende bouwplan voldoet hieraan. Er is dus geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

2.2.1 Gemeentelijk Beleid

De twee kadergevende beleidstukken van de gemeente zijn de Structuurvisie Bloemendaal en de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2010.

Structuurvisie

Kadergevend voor alle bestemmingsplannen in Bloemendaal is de Structuurvisie Bloemendaal, in januari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie zegt niks specifiek over het plangebied. In zijn algemeenheid wordt in de structuurvisie bepaald wat ruimtelijke kwaliteit is en hoe die verbeterd kan worden. Er wordt gesproken over het verbeteren en stimuleren van zichtrelaties tussen de hoofdbebouwing en de openbare ruimte. In dit geval wordt dat bewerkstelligd doordat de hoofdbebouwing van de achterzijde van het perceel wordt verschoven naar de wegkant (lees: openbare ruimte).

Nota Ruimtelijke Beoordeling 2010

De gemeente Bloemendaal heeft in 2010 de nota "Ruimtelijke beoordeling 2010" (hierna: nota) vastgesteld waarin het beleidskader is vastgelegd wanneer het college – en in voorkomend geval de gemeenteraad – medewerking verleent aan een verzoek tot een ruimtelijk besluit. In dit geval is B&W het bevoegde gezag om dat er in dit geval bij voorbaat door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven.

Om te bepalen of omgevingsvergunning kan worden verleend is de bouwaanvraag getoetst aan deze nota.

In de nota staat omschreven in welke gevallen het college medewerking kan verlenen aan ruimtelijke procedures. Het plan moet voldoen aan de volgende 4 beleidsregels.

1. Beleidsregel 1, lid 1 bepaalt dat in beginsel alleen wordt meegewerkt aan een ruimtelijke procedure als het een verzoek betreft waarop een gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals vastgesteld in de Structuurvisie Bloemendaal van toepassing is. Met andere woorden, ontwikkelingen en initiatieven die wel ontwikkelingsgericht zijn en die niet passen binnen het bestemmingsplan worden beoordeeld aan de hand van het ruimtelijk beleid zoals opgenomen in de structuurvisie.

In dit geval is er sprake van een gewenste ruimtelijke ontwikkeling omdat in de structuurvisie wordt aangegeven dat de zichtrelaties tussen de hoofdbebouwing en de openbare ruimte gestimuleerd moeten worden. De hoofdbebouwing moet goed gezien kunnen worden vanaf de

openbare weg. In het geval van de Swartsenburgerlaan 3 zal dit het geval zijn. De zichtrelatie tussen de openbare ruimte en de hoofdbebouwing wordt gestimuleerd omdat het hoofdgebouw dichterbij de weg komt te liggen.

2. In beleidsregel 2 wordt gesteld dat de ruimtelijk kwaliteit moet worden verbeterd. Ook hieraan wordt voldaan. De nieuwe locatie van het hoofdgebouw is gesitueerd aan de weg in tegenstelling tot de huidige locatie verder weg van de openbare ruimte. Dit sluit aan bij de bestaande structuur en ritmiek van de Swartsenburgerlaan, nu vrijwel alle andere huizen gesitueerd zijn aan en gericht zijn naar de Swartsenburgerlaan.

In de huidige situatie is er sprake van een "achterkantsituatie". Bij een achterkantsituatie is het erf naar de openbare ruimte gericht. Dit betekent dat er richting de openbare ruimte (lees wegkant) erfbebouwing mogelijk is wat we willen voorkomen omdat er dan verrommeling ontstaat (zie bijlage "ruimtelijke kwaliteit" in de nota "ruimtelijke beoordeling 2010"). In de nieuwe situatie zal dit verdwijnen omdat het een alzijdige villa zal worden. Er moet echter wel voorkomen worden dat er in de nieuwe situatie alsnog een achterkantsituatie zal ontstaan dus vandaar dat dit als voorwaarde wordt gesteld aan het nieuwe bouwvlak.

3. In beleidsregel 3 wordt gesteld dat de gemeente – ook bij ruimtelijke principeverzoeken – van de aanvrager kan verlangen een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. Deze onderbouwing zal aan aanvrager gevraagd worden indien dit nodig blijkt te zijn bij de uiteindelijke beoordeling van het bouwplan.

Hieraan is voldaan. Alle gegevens gevraagd aan de aanvrager zijn ontvangen door de gemeente Bloemendaal.

4. In beleidsregel 4 wordt gesteld dat de gemeente pas een ruimtelijke procedure opstart nadat een planschadeverhaalsovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente is afgesloten. Dit is als voorwaarde gesteld in dit principebesluit om zo te garanderen dat er daadwerkelijk een planschadeovereenkomst afgesloten wordt voordat de ruimtelijke procedure wordt opgestart.

In bijlage 1 (corsa: 2011018959) is de ondertekende planschadeverhaalsovereenkomst te vinden.

2.2.3 Provinciaal beleid

In de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010) zet de provincie in op "kwaliteit door veelzijdigheid". Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen, namelijk: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid.

De provinciale structuurvisie bepaalt dat bestaande stedelijke woonmilieus waar mogelijk verder dienen te transformeren tot hoogstedelijke milieus en bestaande werklocaties waar mogelijk verder dienen te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, blijft het landelijk gebied open en dichtbij.

De hoogstedelijke milieus kenmerken zich door functiemenging, hoogwaardige culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid.

Onderhavig bouwplan is niet in strijd met provinciaal beleid. Ook is er geen ontheffing nodig. Artikel 13 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is in dit geval namelijk niet van toepassing, nu uit artikel 1, lid 28 PRVS blijkt dat het hier niet gaat om nieuwe bebouwing. Dit omdat er enkel sprake is van verplaatsing van een woning en niet van toevoeging (nieuwbouw) van bestaand bebouwd gebied.

2.2.4 Rijksbeleid

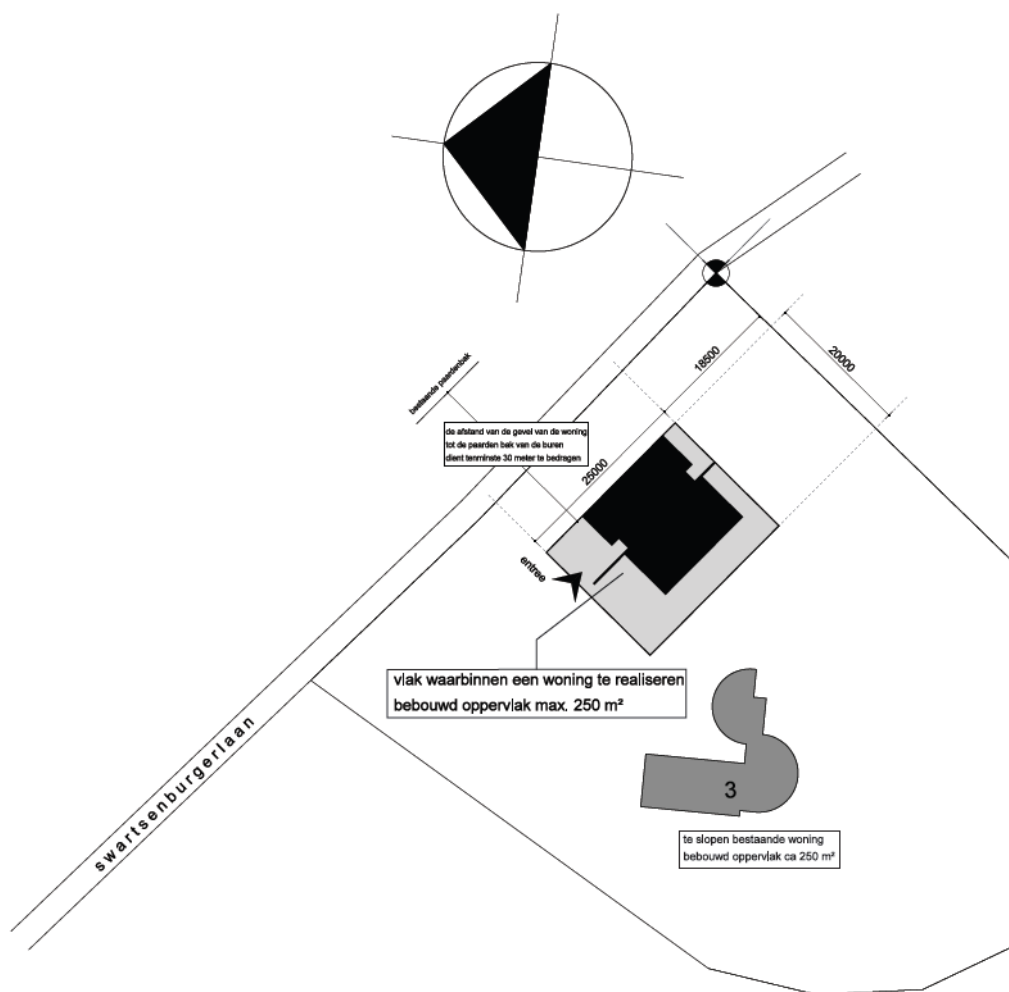
Het rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte 2006 en heeft geen directe doorwerking op relatief kleine plannen als deze. Onderhavig initiatief hoeft niet aan het rijksbeleid getoetst te worden. Wel is de locatie gelegen naast en tussen een EHS –gebied. Hiervoor verwijzen wij naar het hoofdstuk ecologie.

Concluderend past het nieuwe bouwvlak niet in het geldende bestemmingsplan 'Bennebroek 2006', maar wel binnen de gemeentelijke, provinciale en rijkskaders.

3 RUIMTELIJKE ANALYSE

3.1 Huidige situatie en beoogde ontwikkeling

Op afbeelding 4 is te zien wat de bestaande situatie is en hoe de toekomstige situatie zal zijn.



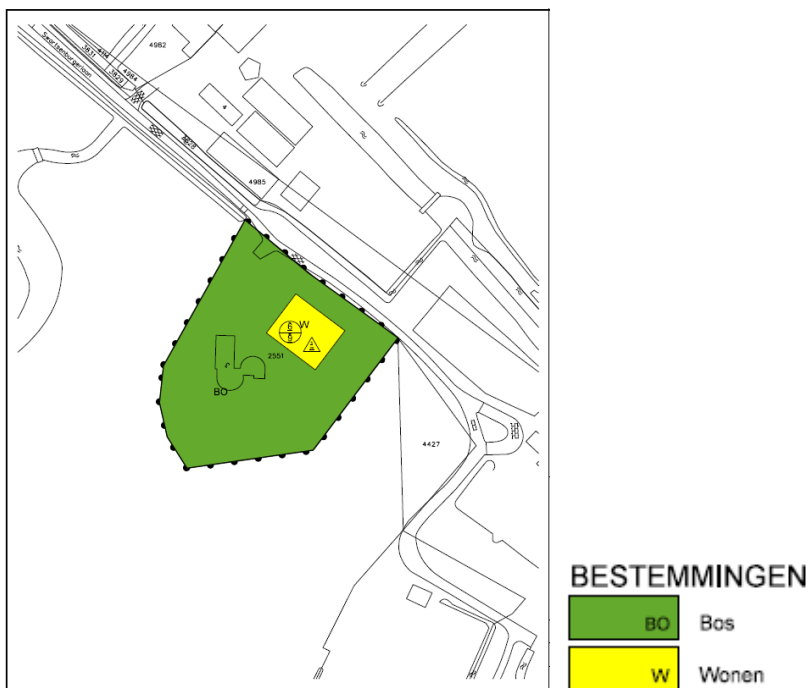
Afbeelding 4: Huidige en beoogde situatie

Het plan vereist een verandering van bestemming ter plaatste van het nieuw te bouwen huis van de bestemming "Bos" naar de bestemming "Wonen". Ook zal de bestemming van het huidige huis gewijzigd worden van "Wonen" naar "Bos".

In afbeelding 5 is de oude bestemmingsplan situatie te zien en in afbeelding 6 is de nieuwe situatie weergegeven.



Afbeelding 5: Oude bestemmingsplan situatie



Afbeelding 6: Nieuwe bestemmingsplan situatie

4. SECTORAAL BELEID

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Het bouwplan is gesitueerd op korte afstand van de Swartsenburgerlaan. Van de Swartsenburgerlaan maakt alleen wat bestemmingsverkeer gebruik. De verkeerintensiteiten zijn hierdoor zeer gering. De geluidsbelasting op de gevels van de geprojecteerde woning van het verkeer op de Swartsenburgerlaan bedraagt minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 decibel. Het perceel Swartsenburgerlaan ligt buiten geluidszones van andere wegen in de omgeving. De geluidsbelasting ter plaatse van het bouwplan vormt derhalve geen belemmering voor de doorgang van het project.

Railverkeerslawaaï

De planlocatie ligt buiten de zone van een spoorweg.

Industrielawaaï

De planlocatie is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein.

Luchtverkeerslawaaï

De planlocatie ligt buiten het beperkingengebied van het Luchthaven Indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol en buiten de 20 KE contour van Schiphol. Ook is het niet gelegen in het beperkingengebied van een andere luchthaven.

4.1.2 Bodemkwaliteit

Ter plaatse van de planlocatie zijn geen bodemonderzoeken uitgevoerd. De huidige woning werd in het verleden door een oliegestookte verwarmingsinstallatie verwarmd. Voor de opslag van huisbrandolie was een ondergrondse olietank aanwezig. Deze olietank is in 1994 verwijderd. Ter plaatse van de olietank is in 1994 geen verontreiniging met olieproducten in de bodem aangetroffen.

In 2008 is de bodemkwaliteitskaart voor de voormalige gemeente Bennebroek vastgesteld. In de bodemkwaliteitskaart zijn voor de boven- en ondergrond de zones met naar verwachting vergelijkbare bodemkwaliteit aangegeven. Deze verwachting is gebaseerd op de gemiddelde uitkomsten van bodemonderzoeken in deze zones. De planlocatie bevindt zich in bodemkwaliteitszone W5_BB. De verwachte gemiddelde (diffuse) bodemkwaliteit voor onverdachte locaties in zone W5_BB is:

Zone W5_BB	Zonekwaliteit	Bepalende stoffen
Bovengrond	Schoon	Geen
Ondergrond	Schoon	Geen

Op grond van de bodemkwaliteitskaart mag dus verwacht worden dat de bodem (zowel boven- als ondergrond) van de locatie schoon is en dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt in het kader van de wijziging niet nodig geacht. Wel dient in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning voor de bouw van de woning een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform de NEN-5740.

4.1.3 Externe veiligheid

De risicokaart van Noord-Holland laat zien dat er in de nabijheid van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling geen risicobronnen aanwezig zijn. In de omgeving van het bouwperceel zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen. Er bevinden zich ook geen

transportroutes voor gevaarlijke stoffen of hogedruk transportleidingen voor aardgas in de nabijheid van het bouwperceel. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), het zogenaamde 'Groene Boekje', een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het Groene Boekje geeft adviesafstanden die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening.

Het bouwperceel grenst aan het perceel van een manege (Manege De Rusthof) en is hiervan slechts gescheiden door de weg Swartsenburgerlaan. Op grond van het Groene Boekje geldt voor maneges een richtafstand van 50 meter voor het criterium 'geur'. Deze afstandsmaat is mede gebaseerd op de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg). Omdat in de regeling geurhinder en veehouderij geen geuremissiefactor is vastgesteld voor het houden van paarden gelden de artikelen 4 en 5 van de Wvg.

Artikel 4

1. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en*
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.*

Artikel 5

1. Onverminderd de artikelen 3 en 4 bedraagt de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object:

- a. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en*
- b. ten minste 25 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.*

Het bouwperceel en de manege zijn buiten de bebouwde kom gelegen. Het bouwvlak voor de manege in het geldende bestemmingsplan "Landgoederen en groene gebieden" uit 2007 van de gemeente Heemstede is gelijk aan de huidige stal. Er hoeft dus geen rekening gehouden te worden met toekomstige uitbreiding van de stal.

Op grond van artikel 4, lid 1, sub b Wvg geldt een minimale afstand van 50 meter tussen het emissiepunt van de stal en een geluidgevoelig object (in dit geval het bouwvlak voor de nieuwe woning). Voor het (natuurlijke) emissiepunt van de stal van een manege wordt in de praktijk het middelpunt van het dakvlak van de stal aangehouden. Dit middelpunt bevindt zich op 53 meter van het geprojecteerde bouwvlak en voldoet dus aan het criterium van 50 meter.

Het dichtstbijzijnde punt van de gevels van de manegestal is op 34 meter gesitueerd van het geprojecteerde bouwvlak en voldoet dus aan het criterium van 25 meter.

Voor geurhinder is ook nog relevant waar de opslag van mest plaats vindt. Deze is op circa 70 meter afstand van het bouwvlak gesitueerd.

Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de afstandsmaten op grond van de Wvg en dat het aspect geurhinder derhalve geen belemmering vormt voor verwezenlijking van het bouwplan.

De overige drie hinder aspecten zijn stof, geluid en gevaar.

Voor stof en geluid geldt een minimale afstand van 30 meter. Het bouwvlak van de nieuwe woning ligt op 30 meter van de buitenbak van de manege. Het bouwvlak van de nieuwe woning ligt op meer dan 30 meter van de overige activiteiten van de manege. De hinderaspecten stof en geluid vormen geen belemmering voor de realisatie van het plan



Voor het aspect gevaar geldt in dit geval een afstand van minimaal 0 meter. Gevaar vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. wordt aan de richtafstanden uit "het groene boekje" worden voldaan. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de manege niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd en dat er ter plaatse van de nieuw te bouwen woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.1.5 Luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende mate' van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Het plan betreft slechts het bouwen van één nieuwe woning ter vervanging van een bestaande woning op hetzelfde perceel. Gezien bovengenoemde criteria is het plan niet in betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit. Er hoeft derhalve niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. De conclusie is dat de Wet luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

4.1.6 Duurzaamheid

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 een inspanning leveren om duurzaam bouwen tot een succes te maken. Ten aanzien van nieuw te bouwen woningen geldt het streven naar een 10% verscherpte EPC ten opzichte van de wettelijke norm.

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

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

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

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

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

4.2 Verkeersaspecten

Het betreft hier een vervanging van een woonhuis dus een verandering in verkeersbewegingen wordt niet verwacht.

4.3 Wateraspecten

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is verplicht om een waterparagraaf op te nemen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Het geheel van de waterparagraaf en het proces dat daartoe leidt, heet de watertoets.

De watertoets heeft als doel de negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.

4.3.1 Watertoets

De bestaande villa zal worden gesloopt en een villa met een gelijke hoeveelheid aan verhard oppervlak zal dichterbij de weg (Swartsenburgerlaan) worden gebouwd. Compensatie voor de toename aan verhard oppervlak is dan ook niet van toepassing.

De maaiveldhoogte ter plaatse van de nieuwe villa ligt rond de NAP - 0,05. De ontwateringsdiepte (gemiddelde grondwaterstand – maaiveld) tussen de 0,70 meter en de 1,50 meter.

Er is niet bekend of op het perceel (grond)wateroverlast wordt ervaren. Doordat het woonhuis slechts wordt verplaatst en er geen verandering in verhard oppervlak is zal dit geen (negatief) effect hebben op het watersysteem.

Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater betreft de watergang parallel aan de Swartsenburgerlaan met een waterpeil van NAP -0,61 in de zomer en NAP -0,63 in de winter (boezemwater).

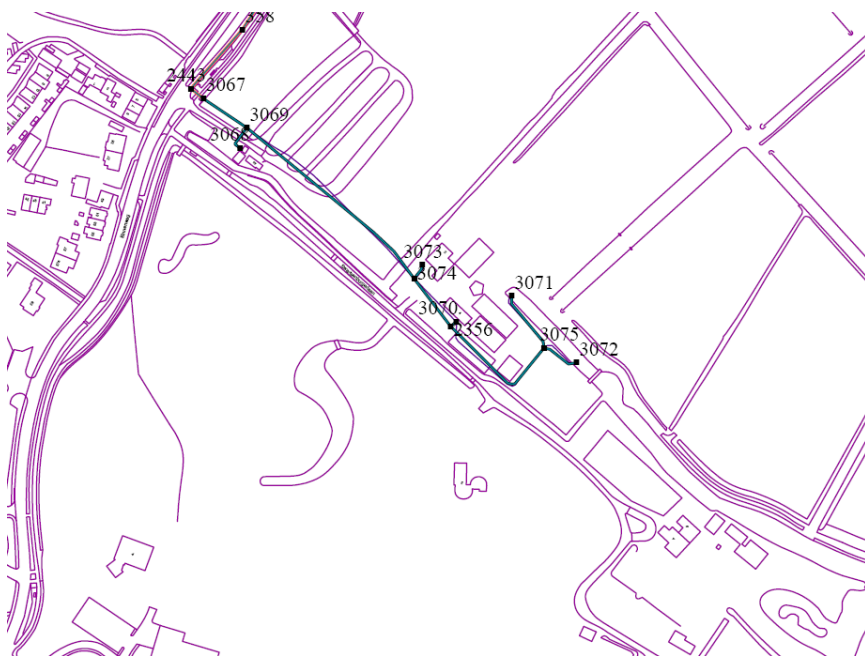
Negatieve gevolgen dienen te worden gecompenseerd, maar worden hier niet verwacht. Kansen voor het watersysteem dienen te worden benut, maar worden hier niet verwacht.

4.3.2 Riolering (vuilwater en regenwater)

In de openbare ruimte kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn. In het kader van de Wet Informatie Ondergrondse Netten(WION) is elke aannemer verplicht om actief voor aanvang van de werkzaamheden bestaande kabels en leidingen op te sporen. Het hemelwater dat vrijkomt van percelen en waarvan men zich wenst te ontdoen mag niet worden aangesloten op de riolering, zodat wordt voorkomen dat schoon regenwater zich mengt met afvalwater en wordt afgevoerd naar de zuivering. Alleen regenwater dat zodanig verontreinigd is dat het niet mag of kan worden gebruikt voor de lokale waterhuishouding, wordt afgevoerd via het vuilwaterstelsel. De gemeente Bloemendaal heeft sinds april 2011 een nieuwe bouwverordening die het gebruik van uitlogende materialen verbiedt. Al het regenwater wat vrijkomt van het perceel zal van een dusdanige kwaliteit zijn dat het ontvangende oppervlaktewater niet negatief wordt beïnvloed. Het regenwater zal moeten worden afgevoerd naar nabijgelegen oppervlaktewater (Swartsenburgerlaan). Infiltreren van regenwater is hier niet gewenst wegens de geringe ontwateringsdiepte.

De nieuwe woning moet worden aangesloten op de riolering (vuilwater). De dichtstbijzijnde riolering is de persleiding van de gemeente Heemstede aan de overkant van de Swartsenburgerlaan (zie afbeelding 7). De gemeente Bloemendaal heeft afspraken gemaakt met de gemeente Heemstede hierover. Bij de vaststelling van dit projectplan zal de gemeente Bloemendaal deze aansluiting faciliteren waarna alle kosten van de aanleg worden verhaald op de eigenaar van de Swartsenburgerlaan 3. Het beheer en onderhoud komt bij de gemeente Bloemendaal te liggen.





Afbeelding 7: Persleiding waarop het vuilwater dient te worden aangesloten

4.4 Natura 2000, Ecologische Hoofdstructuur en Flora & Fauna

Op het bouwplan is wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur van toepassing. Deze wetgeving richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming).

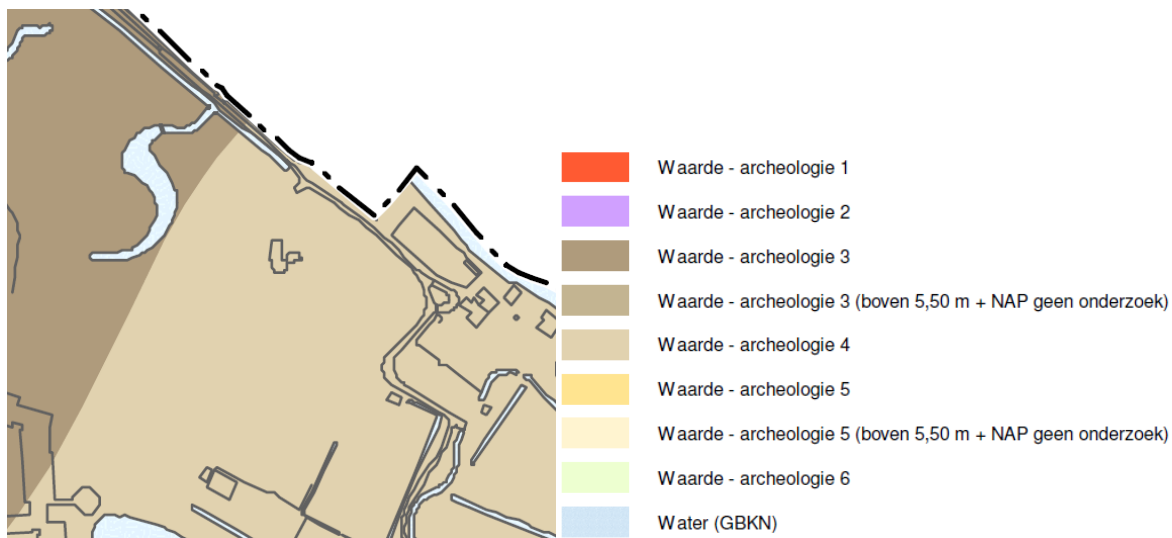
Bureau Iwm heeft een quickscan opgesteld voor de ecologische waarden van het plangebied. Deze is als bijlage 2 (corsa: 2011022309) bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Wij verwijzen naar deze bijlage "Quickscan Flora en Fauna Swartsenburgerlaan 3 te Bennebroek".

Beoordeling bouwplan

Het bouwplan betreft een nieuwe woning en een bijgebouw ter vervanging van een andere woning met bijgebouw. Op basis van het bureauonderzoek en de inventarisatie ter plaatse wordt geconcludeerd dat het projectgebied geen bijzondere ecologische waarden bevat en geen tot weinig beschermde soorten aan deze locatie zijn verbonden voor hun rust- en/of nestelplaats. De sloop van de bestaande woning en de bouw van een nieuwe woning zal dan ook geen nadelige invloed hebben op de (mogelijke) aanwezige flora en fauna.

4.5 Archeologiebeleid

In het beleidsplan archeologie gemeente Bloemendaal 2011 is opgenomen wanneer er archeologisch onderzoek nodig is. Uit de kaart blijkt (afbeelding 8) blijkt dat dit adres valt in archeologiewaarde 4. In afbeelding 9 is af te lezen dat er een onderzoek nodig is als een plan valt binnen waarde 4. Als er een bouwvergunning wordt aangevraagd die meer dan 500m² beslaat en meer dan 50cm diep gaat dan is er een archeologisch onderzoek nodig. De onderhavige bouwaanvraag gaat over max. 250m² dus een archeologie onderzoek is hier niet nodig.



Afbeelding 8: Archeologische beleidskaart.

	Waarde-archeologie 1	Waarde-archeologie 2	Waarde-archeologie 3	Waarde-archeologie 4	Waarde-archeologie 5	Waarde-archeologie 6	waarde 3 en 5 extra
Aanlegvergunning	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >250m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 250 m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 500 m ²	Diepte >100 cm en oppervlakte > 1000 m ²	Diepte > 5.5 + NAP en oppervlakte cf waarde
Bouwvergunning	Diepte >30cm en oppervlakte >3m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >250m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 500 m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 500 m ²	Diepte >100 cm en oppervlakte > 1000 m ²	Diepte > 5.5 + NAP en oppervlakte cf waarde
Sloopvergunning	Diepte >30cm en oppervlakte >3m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	tot max. van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >30cm en opp.>250m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>250m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>500m ²	Diepte >100 cm en oppervlakte > 1000 m ²	Diepte > 5.5 + NAP en oppervlakte cf waarde
Projectbesluit	Diepte >30cm en oppervlakte >3m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	Diepte > 30cm en oppervlakte>250 ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>250m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>500m ²	Diepte >100 cm en oppervlakte > 1000 m ²	Diepte > 5.5 + NAP en oppervlakte cf waarde
Ontheffingen	Diepte >30cm en oppervlakte >3m ²	Diepte >30cm en oppervlakte >100m ²	Diepte > 30cm en oppervlakte>250m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>250m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>500m ²	Diepte >100 cm en oppervlakte > 1000 m ²	Diepte > 5.5 + NAP en oppervlakte cf waarde
Soorten gebieden	Bekende vindplaatsen	alle AMK-terreinen en de beschermde stads-en dorpsgezichten	hoge verwachting; strandwallen	middelhoog tot hoog; Jonge Duinen	Middelhoge archeologische verwachting; vlaktes	lage archeologische verwachting,	Jonge Duinen dieper dan 5.5 m boven NAP

Afbeelding 9: Archeologische beleidsmatrix



5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische Uitvoerbaarheid

Met de heer R. Gribbroek is als aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hiermee komen eventuele verzoeken om tegemoetkoming in planschade ten laste van de heer R. Gribbroek. Door het afsluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst met de heer R. Gribbroek komt het risico niet voor rekening van de gemeente. Een planschadeverhaalsovereenkomst komt voort uit de bepalingen in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening waarbij het uitgangspunt voor de gemeente Bloemendaal is: 'de veroorzaker betaalt'.



6 PLANBESCHRIJVING

6.1 Bestemmingsplan

De regels van het bestemmingsplan Bennebroek 2006 zijn hier nog steeds geldig. De bestemming Wonen in de nieuwe situatie is hetzelfde als de bestemming Wonen in bestemmingsplan Bennebroek 2006. Ook de bestemming Bos blijft bestemming Bos in de nieuwe situatie.



Bijlage 1

Planschadeverhaalsovereenkomst

2011018959



Bijlage 2

Quicksan Flora en Fauna Swartsenburgerlaan 3

2011022309



Bijlage 3

Aanvraag Omgevingsvergunning

2011052523



Bijlage 4

Nieuwe situatie Swartsenburgerlaan 3:
2011050125

