



Bloemendaal

Bestemmingsplan Overveen 2013 1e herziening

2013030477



BLOEMENDAAL OVERVEEN AERDENHOUT BENNEBROEK VOGELENZANG



BESTEMMINGSPLAN

Overveen 2013, 1e herziening

Gemeente Bloemendaal
Team Ruimtelijke Ordening / RBK

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



INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	5
2. BELEIDSKADERS	6
3. RUIMTELIJKE ANALYSE	9
4. RANDVOORWAARDEN	12
5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING	21
6. UITVOERBAARHEID	24
BIJLAGEN	25



TOELICHTING

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan komt tot stand vanuit de wens van de Gemeente Bloemendaal om het huidige gemeentehuis aan de Bloemendaalseweg 158 te Overveen te vernieuwen door middel van gedeeltelijke sloop-nieuwbouw. Het voorste gedeelte van het bestaande gebouw blijft behouden. Het programma van eisen zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld, resulteert in een uitbreiding van maximaal ca. 1.000 m² BVO ten opzichte van de capaciteit van het huidige gebouw. De nieuwbouw blijft binnen de footprint van het huidige gebouw. Het huidige souterrain wordt dusdanig verbouwd dat hier een volwaardig te gebruiken nieuwe begane grondlaag ontstaat. De nieuwe hoofdentree van het gemeentehuis wordt op het nieuwe begane grondniveau gerealiseerd aan de zuidzijde van het gebouw. Gelijktijdig met de realisatie van het ontwerp wil de gemeente Bloemendaal de buitenruimte van het gemeentehuis opwaarderen. Uitgangspunt voor deze visie is om het programma dat in de buitenruimte gerealiseerd dient te worden zo optimaal mogelijk en met respect voor de cultuur historische achtergronden te realiseren.

Aangezien het voornemen om een gedeeltelijk nieuw gemeentehuis te realiseren niet in bestemmingsplan 'Lindenheuvel', noch in bestemmingsplan 'Overveen 2012' paste, heeft op 20 december 2012 het college van Burgemeester en Wethouders van Bloemendaal een positief principebesluit genomen over de plannen waarmee het startschot werd gegeven voor het opstarten van de procedure voor voorliggend bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in Overveen en betreft het gehele perceel BMD00 A 11702. Het plangebied wordt begrensd door de Bloemendaalseweg in het oosten, de Ter Hoffsteedeweg in het Zuiden, Landgoed Lindenheuvel in het Westen en particuliere villapercelen Bloemendaalseweg 154 en Bloemendaalseweg 150/A in het Noorden.



Ligging plangebied

2. BELEIDSKADERS

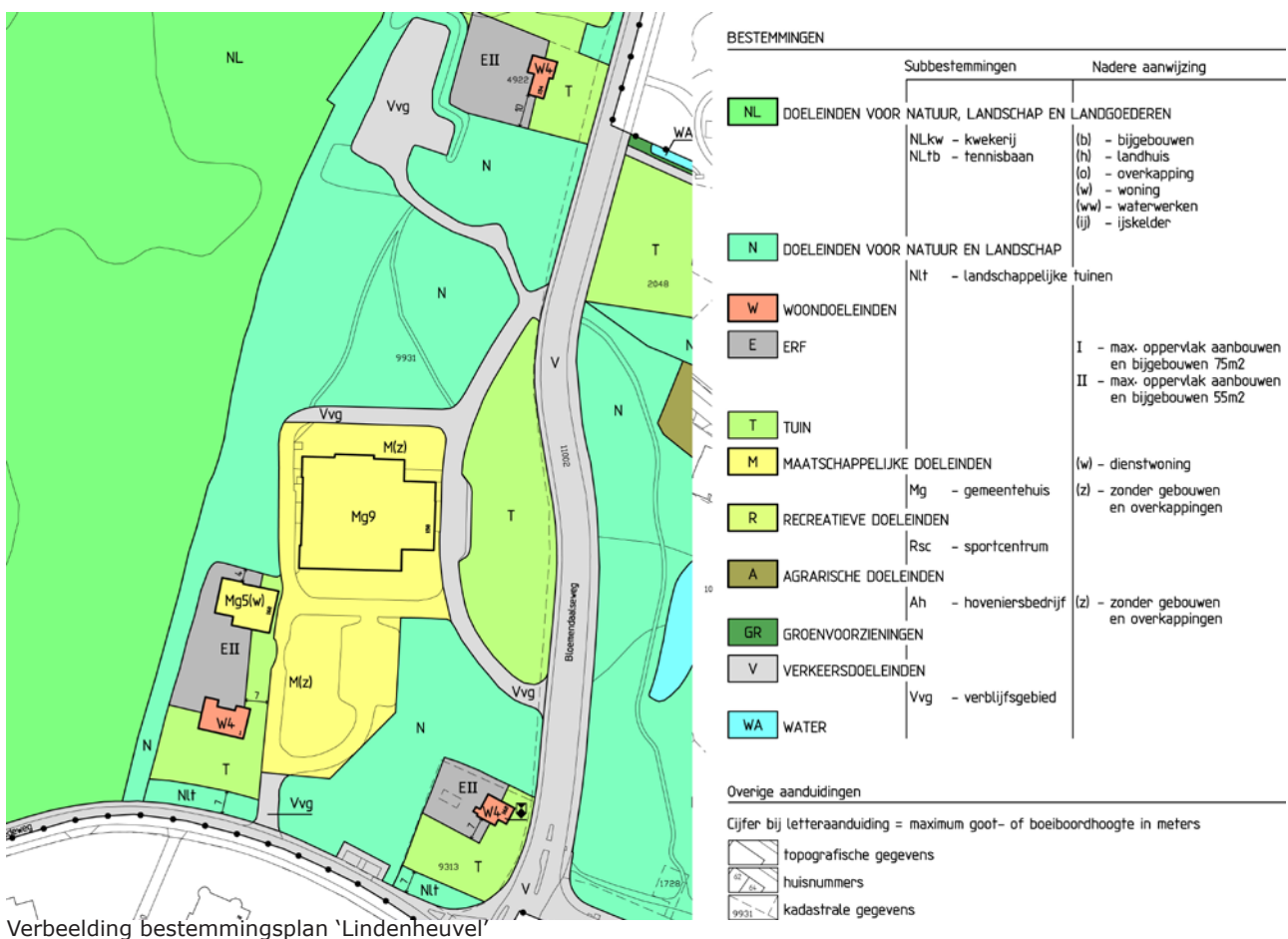
2.1 Vigerende bestemmingsplannen

Op het plangebied is momenteel het vigerend bestemmingsplan 'Lindenheuvel' van toepassing. Tevens wordt momenteel een nieuw bestemmingsplan voorbereid voor de gehele kern van Overveen met de naam 'Overveen 2012'. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is conserverend van aard, neemt als zodanig de bestaande planregels van bestemmingsplan 'Lindenheuvel' integraal over en zal naar verwachting in juni 2013 worden vastgesteld.

Het voornemen van de Gemeente Bloemendaal om het gemeentehuis te vernieuwen past niet binnen de planregels van het vigerende bestemmingsplan 'Lindenheuvel', noch in het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan 'Overveen 2012'.

Op grond van bestemmingsplan 'Lindenheuvel' geldt voor het hoofdgebouw een maximale goothoogte van 9 meter. De beoogde nieuwbouw gaat uit van een nieuwe gedeeltelijke goot- en bouwhoogte van 12,2 meter voor het terugliggende gedeelte van de vierde bouwlaag. Het grootste gedeelte van de nieuwbouw krijgt een goothoogte van circa 9,5 meter.

De footprint van de nieuwbouw ligt geheel binnen het geldende bouwvlak. Het aanleggen van extra parkeerplaatsen, het wijzigen van de verkeersstructuur en het ontgraven van een gedeelte van het perceel is op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk, zij het dat een omgevingsvergunning voor de activiteit aanleggen is vereist.



2.2 Gemeentelijk beleid

Binnen het vigerende bestemmingsplan is geen ruimte om mee te werken aan het plan. Medewerking op basis van een afwijking van het bestemmingsplan is op grond van de Wabo wettelijk mogelijk. Voor een afwijking met uitgebreide procedure wordt op voorhand geen Verklaring van Geen Bedenkingen afgegeven door de gemeenteraad, waardoor een bestemmingsplan het voor de hand liggende ruimtelijk instrument is om de plannen te realiseren. Deze laatste constatering is vastgelegd in de Bloemendaalse Nota Ruimtelijke Beoordeling.

Kadergevend voor alle bestemmingsplannen in Bloemendaal is de Structuurvisie Bloemendaal, in januari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. In de structuurvisie is Bloemendaal opgedeeld in drie verschil-

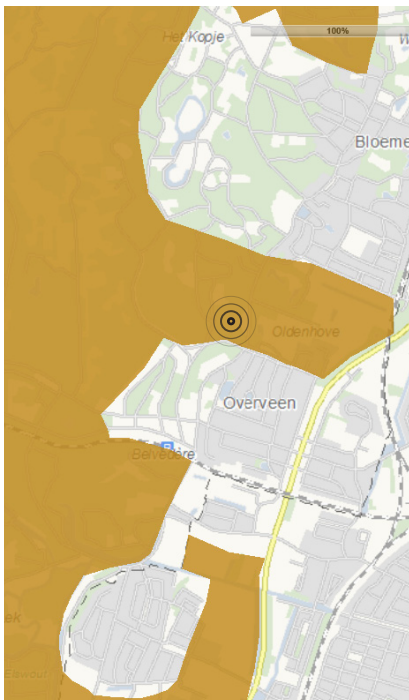
Het ontwerp stelt de ruimtelijke context van de witte villa op een heuvel centraal en gaat daarmee respectvol om met de bestaande uitstraling van het gemeentehuis. De toevoegingen (hoogte) hebben een terughoudend en sober karakter en doen geen afbreuk aan de landmarkstatus van het gemeentehuis als witte villa op een heuvel langs de Bloemendaalseweg. Op basis van een landschapsvisie de gemeente heeft laten uitvoeren kan worden geconcludeerd dat het ontwerp past in de omgeving en dat het ontgraven van



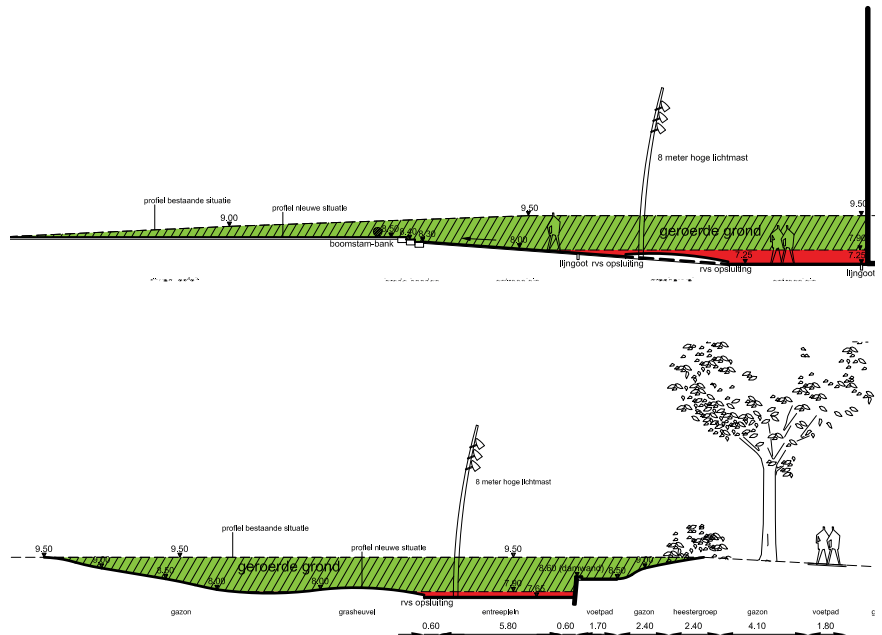
De Nota Bijgebouwenregeling 2010 geeft randvoorwaarden voor bestaande en te realiseren bebouwing op het perceel rond de woning. Tevens is deze nota het uitgangspunt voor erfregelingen in nieuwe bestemmingsplannen. De uitgangspunten uit de bijgebouwenregeling zijn verwerkt in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

2.3 Provinciaal en Rijksbeleid

Op de ontwikkeling zijn provinciaal en rijksbeleid in beperkte mate van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is het niet toegestaan om met een bestemmingsplan te voorzien in nieuwe verstedelijkende buiten bestaand bebouwd gebied. Omdat de vernieuwing van het gemeentehuis binnen het vigerende bouwvlak blijft, is er geen sprake van nieuwe bebouwing buiten bestaand gebied en bestaat geen belemmering op grond van de PRV.



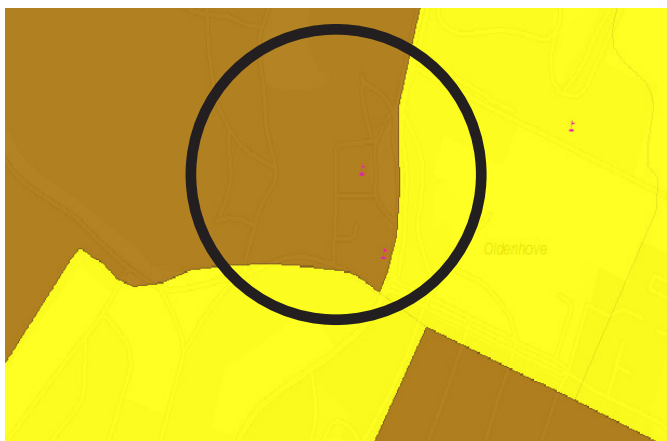
Locatie in aardkundig monument



Doorsneden met af te graven gebied rond gemeentehuis

Op grond van artikel 6.1 van de Provinciale Milieuverordening (PMV) is het gemeentehuis gelegen in een gebied dat is aangewezen als aardkundig monument. Voor het instandhouden van aardkundige monumenten of gebieden die zijn aangewezen als aardkundig waardevol, bestaat op basis van artikel 6.2 eerste lid van de PMV een zorgplicht. Deze houdt ondermeer in dat geen activiteiten worden ondernomen die het aardkundig monument schade kunnen toebrengen.

De gemeente Bloemendaal heeft overeenkomstig artikel 6.2 tweede lid van de PMV melding gedaan van het voornemen een gedeelte van de gronden te ontgraven voor het maken van de benodigde bouwput en een nieuwe hoofdentree aan de zuidzijde van het nieuwe gebouw. In de doorsnede is aangegeven welke gedeelten worden afgegraven in reeds geroerde grond (groen) en in niet-geroerde grond. Voor het afgraven van het gedeelte niet-geroerde grond kan de provincie een ontheffing verlenen van de PMV voor het afgraven van de grond tot maximaal 1 meter ten opzichte het oorspronkelijke maaiveld (gedefinieerd als de onderzijde van de reeds geroerde grond). De gemeente heeft een aanvraag om ontheffing ingediend die benodigd is voor het afgraven van de gronden om de plannen te realiseren. Op 25 juli 2013 hebben Geseputeerde Staten besloten een ontwerpbesluit vast te stellen dat uitgaat van het verlenen van medewerking



Locatie gemeentehuis in tijdzones (l) en mate van geslotenheid (r)

aan het project.

De provincie Noord-Holland heeft een leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie uitgebracht als toetsmiddel voor nieuwe plannen in waardevolle landschappen. Op grond van het inbegrepen kaartmateriaal kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling plaatsvindt in een gebied met een gesloten tot zeer gesloten karakter (geen openheid, ondermeer door de aanwezigheid van bos), er een rijksmonument aanwezig is (de grenspalen op het terrein) en er weinig tijdspannen zichtbaar zijn in het plangebied. Op basis van deze informatie kan de conclusie getrokken worden dat er slechts gering sprake is van provinciaal belang voor wat betreft het onderwerp landschap en cultuurhistorie. Desondanks heeft de gemeente gemeend toch een landschappelijke visie op te laten stellen om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing van de nieuwbouw in de bestaande ruimtelijke context. Een van de uitgangspunten van de opgestelde visie is het beter leesbaar maken van de ruimtelijke structuur van Bloemenheuvel en de rol van het gemeentehuis op het terrein. Door uitvoering te geven aan de visie wordt de beleving van het voormalig landgoed Bloemenheuvel vanaf de Bloemendaalseweg verder versterkt, hetgeen ten goede komt aan het landschap en de aanwezige cultuurhistorische elementen. Hiermee past sluit de ontwikkeling aan op de uitgangspunten van de Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie.

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.1 Huidige situatie

De oorspronkelijke ruimtelijke hoofdopzet van de buitenplaats Bloemenheuvel met kenmerken van de Engelse landschapstijl is krachtig overeind gebleven. Kenmerken van de landschapstijl zijn slingerende paden, holle en bolle taluds en doorzichten. Fraai is de beleving komende vanaf de Bloemendaalseweg. Onder



Huidige situatie Bloemenheuvel

de donkere bomen door omhoogbewegend valt je blik op het strakke opbollende gazon dat het licht weerkaatst en zo de open ruimte voor het statige hoofdgebouw markeert. Het hoogteverschil wordt gedramatiseerd door de laaggelegen vijver aan de overzijde van de weg die een integraal onderdeel is van de ruimtelijke en cultuurhistorische compositie. Van een veel mindere kwaliteit is het oorspronkelijke parkgebied op Bloemenheuvel zelf. Aangepast beheer heeft gezorgd voor veel opslag van zaailingen en jonge bomen. De beleving van de heuvel is daardoor minder expressief geworden. De huidige routing is soms krap en onoverzichtelijk, terwijl aan het asfalt weinig onderhoud is verricht. Het geheel maakt op onderdelen een versleten indruk.

3.2 Locatie

De locatie kenmerkt zich door de krachtige karakteristiek van villa's in het groen op de rand van de duinrug die hier overgaat in veengebied. Deze overgang, van strandwal naar strandvlakte vormt de basis voor de ontwikkeling van het landschap in de gemeente Bloemendaal. Evenwijdig aan de kust bevindt zich een brede rij jonge duinen. Achter deze duinenrij bevinden zich in lengterichting van het gebied afwisselend strandwallen en strandvlakten. De strandwallen hebben een zandige ondergrond en liggen ten opzichte van de omgeving relatief hoog. De strandvlakten liggen lager, hebben een venige ondergrond en zijn daardoor relatief nat. Op de overgang van beide stroken concentreerde zich de eerste bebouwing.

De eerste wegen werden langs deze vestigingsplaatsen aangelegd en liepen daardoor evenwijdig aan de strandwallen. De Bloemendaalseweg is hier een kenmerkend voorbeeld van. In de welstandsnota wordt landschappelijke achtergrond van de buitenplaatsen als volgt omschreven: 'Vanaf 1100 is begonnen met de ontginning van de strandvlaktes en omstreeks 1500 is door de ontbossingen een open landschap ontstaan. Haarlem bloeide in de Gouden Eeuw tot een belangrijke stad, met brouwerijen en textielindustrie. De veenweiden waren de ideale vestingplaats voor blekerijen. Amsterdamse en Haarlemse kooplieden legden langs de binnenduinrand buitenplaatsen aan.

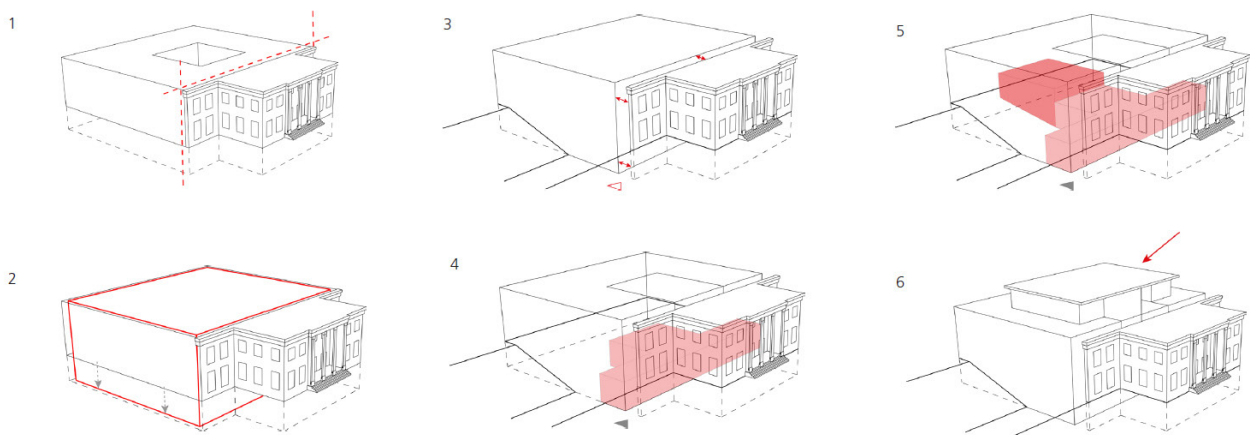
Het zand van de duinen werd afgegraven voor stadsuitbreidingen. Vanaf het einde van de 18e eeuw experimenteerden de buitenplaats bezitters met het vastleggen van de jonge duinen door bebossing.' De positie van de buitenplaats Bloemenheuvel is karakteristiek voor deze ontwikkeling. Het huis is gelegen op de heuvel van de zandwal en richt zich op het open uitzicht over de strandvlakte; deze openheid en het behoud daarvan hebben in de geschiedenis een belangrijke rol gespeeld.

3.3 Beoogde ontwikkeling

De ontwikkeling gaat uit van het handhaven van het huidige voorgebouw van het gemeentehuis. Achter de voorbouw wordt sloop-nieuwbouw gepleegd waarbij de nieuwbouw zal bestaan uit een drielaags gebouw met een terugliggende vierde laag. De vierde laag krijgt een bouwhoogte van ca. 12,2 meter. De hoogte van de derde laag bedraagt circa 9,5 meter. De onderste laag van de nieuwbouw wordt uitgevoerd als souterrain en wordt bereikbaar door het gedeeltelijk ontgraven van het omliggende terrein. Hierdoor wordt een ruimtelijke oplossing gevonden voor een hoger aantal bruikbare vierkante meters terwijl het aanzicht vanaf de Bloemendaalseweg goeddeels gehandhaafd blijft. Zowel aan de noord- als zuidzijde van het gebouw zal een ontgraving plaatsvinden. In het zuidelijke deel zal bovendien de nieuwe publieksentree worden gerealiseerd dat direct vanaf de aanliggende parkeerplaats toegankelijk is.

Het ontwerpconcept kent zes stappen:

1. Behoud van het voorhuis en de huidige voorgevel. Daarmee blijft de dynamische geschiedenis van de locatie leesbaar en blijft het kenmerkende aanzicht vanaf de Bloemendaalseweg behouden.
2. Binnen de contouren van het bestaande gebouw wordt een nieuw compact gemeentehuis gemaakt dat efficiënt en rationeel georganiseerd wordt, gebruik maakt van gunstige maatverhoudingen en een hoge duurzaamheidsambitie waarmaakt.
3. De nieuwbouw wordt op enige afstand van het bestaande deel gerealiseerd waardoor een licht en trans-



Schematische weergave ontwikkelingsstappen

parant tussenlid ontstaat. In deze zone komt de hoofdentree te liggen en wordt de verbinding tussen oud en nieuw op een subtiële wijze georganiseerd.

4. Op de nieuwe begane grond wordt het publiekscentrum gerealiseerd in combinatie met de burgerzaal, ontsloten vanuit de entree in het tussenlid. De burgerzaal kent een dubbele hoogte en vormt met de raadzaal op laag 1 de kern van het gemeentehuis.

5. De raadzaal ligt aan de westzijde van het gebouw, enigszins verlaagt ten opzichte van de naastgelegen vloeren. Daarmee ontstaat een sterke ruimtelijk dynamiek en wordt de positie van de raadzaal als hart van de gemeentelijke democratie versterkt.

6. Een compacte dakopbouw herbergt de installatieruimte en een dele van het gevraagde werkprogramma.



3.4 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Het ontwerp richt zich op versterking van de ruimtelijke context. De gedeeltelijke nieuwbouw van het gebouw blijft binnen de bouwvelop van het huidige gebouw. Ook wordt het beeld van de witte villa op een glooiende groene heuvel behouden en zelfs versterkt door het uitvoeren van een landschapsplan dat de relatie tussen gebouw en omgeving tot de essentie terugbrengt. Zo wordt het voorterrein ontdaan van latere toevoegingen (hagen, onderbegroeiing) die enigszins afbreuk doen aan het gegeven van een witte villa in een parkachtige setting.

De positionering van een teruggelegen dakverdieping bouwt voort op de historische richting van het uitzicht en ligt terug ten opzichte van de contouren van het oude landhuis 'Bloemenheuveld'. De horizontale geleding van de terugliggende verdieping is gerelateerd aan het horizontale lijstwerk op het bestaande gebouw. De landschappelijke inrichting is gefundeerd op het karakter van de zandrug en om aantasting van het landschap te voorkomen wordt de parkeerbehoefte niet geconcentreerd maar verspreid over de locatie landschappelijk ingepast.



4. RANDVOORWAARDEN

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop milieukwaliteitseisen, waterhuishouding, archeologie, cultuurhistorie en natuurbelangen in het plan zijn betrokken. In dit hoofdstuk worden deze sectorale belangen beschreven.

4.1 Verkeer

De realisatie van het bestemmingsplan heeft slechts geringe gevolgen voor het verkeer. Het betreft feitelijk het hervestigen van de bestaande functie, namelijk een gemeentehuis met werkplekken en een publiekscentrum. Er zijn enkele kleine verschillen ten opzichte van de bestaande situatie. De ontsluiting blijft bestaan vanaf zowel de Bloemendaalseweg (ceremoniële entree) als vanaf de Ter Hoffstedeweg (directe toegang tot de parkeerplaatsen). De beide toegangen zijn aan de noordkant van het gemeentehuis met elkaar verbonden, zodat de parkeerplaatsen ook vanaf de Bloemendaalseweg bereikbaar zijn. Op de toegangswegen zijn geen aanvullende verkeersmaatregelen nodig. Laden en lossen vindt plaats via de Bloemendaalseweg.

Doordat het nieuwe gemeentehuis een concentratie van (thans verspreid liggende) werkplekken zal huisvesten, neemt het aantal verkeersbewegingen van medewerkers en bezoekers licht toe. In absolute zin gaat het om beperkte aantallen (er komen 100 parkeerplaatsen). De verkeerstoename is dan ook zeer beperkt ten opzichte van de bestaande wegen in de omgeving en heeft daarop geen merkbaar effect.

Het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is, op basis van de gangbare normering van parkeerkentallen en arbeidsplaatsen, gesteld op 100.

4.2 Duurzaam bouwen

Duurzaamheid is een van de speerpunten in het collegeprogramma 2009-2014 van de gemeente Bloemendaal. Het college heeft daarom opdracht gegeven tot het ontwikkelen van een duurzaamheidsvisie en het uitwerken van een bij de visie behorend actieprogramma. In de vastgestelde duurzaamheidsvisie van de gemeente Bloemendaal is de ambitie (voor 2030) 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 broeikasgasen van 30% in 2020 ten opzichte van 1990, een energiebesparingspercentage van 2% energiebesparing per jaar en een aandeel van 20% duurzame energie in 2020. Het kabinet Rutte hanteert een aandeel van 14% duurzame energie in 2020.

De ambitie is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is en dat het energieverbruik van woningen en gebouwen in 2020 met meer dan 50% is verlaagd. Om resultaten te boeken en innovatie te stimuleren is de energieprestatie coëfficiënt voor nieuwe woningen in 2011 aangescherpt naar 0,6 en wordt deze in 2015 aangescherpt naar 0,4.

GPR Gebouw

Ter ondersteuning en om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stelt de Milieudienst IJmond en de gemeente Bloemendaal GPR Gebouw gratis ter beschikking. GPR Gebouw is een instrument waarmee prestaties gemeten kunnen worden, compleet met rapportcijfers van 1 tot 10. Dit instrument kijkt naar 5-6 aspecten, met de nadruk op energie. De GPR-lijst kan online ingevuld worden. De ambitie van de gemeente Bloemendaal voor het nieuwe gemeentehuis is een gemiddelde GPR score van 8.

De GPR berekeningen voor het ontwerp geven een score van GPR 8 voor energie, 7,8 voor milieu, 8,2 voor gezondheid, 9,0 voor gebruikskwaliteit en een 8,1 voor toekomstkwaliteit.

In de berekende GPR voor energie zijn nog geen PC panelen op het dak verrekend. Een duurzaamheidsniveau GPR 8 voor energie komt neer op een energielabel A. Ter vergelijking: het huidige gemeentehuis heeft energielabel F. Voor verwarming en koeling van het nieuwe gemeentehuis zal worden gebruik gemaakt van een duurzame, milieuvriendelijke en energiezuinige warmte/koudeopslag (WKO) installatie.



4.3 Watertoets

4.3.1. Inleiding

De watertoets is een procesinstrument om te waarborgen dat in ruimtelijke plannen voldoende rekening wordt gehouden met water. De watertoets bestaat uit het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Doel

De watertoets heeft tot doel om tot een goed functionerend en beheersbaar ontwerp van de waterhuishouding en de riolering te komen dat aansluit op het geldende beleid van het rijk, de provincie, het waterschap en van de gemeente zelf. Hiertoe worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp vroegtijdig in het ruimtelijk planproces uitgewerkt en kunnen eventuele kansen of knelpunten in dit stadium worden gesignaleerd.

Om dit te bereiken, dienen de volgende drie deelvragen te worden beantwoord:

1. Wat zijn de kenmerken van het huidige watersysteem en welke mogelijkheden bestaan er voor de toekomstige inrichting van het gebied?
2. Welke uitgangspunten/eisen worden er vanuit het beleid aan de toekomstige inrichting van de waterhuishouding en riolering gesteld?
3. Wat is het effect van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem en moeten er negatieve effecten worden gecompenseerd?

4.3.2. Situatie

4.3.2.1 Bodemopbouw

Maaiveldhoogte

De maaiveldhoogte rondom de begane grondverdieping van het gemeentehuis bedraagt ongeveer NAP + 10 m. De toekomstige maaiveldhoogte aan de zuidzijde ter hoogte van de hoofdentree bij het publiekscentrum (kelderverdieping) ligt op NAP + 7,34 m.

Bodemopbouw

De bodemopbouw is bepaald aan de hand van Regis en Dinoloket, de bodeminformatie van TNO. Boring B25A0288 (Dinoloket) ter hoogte van Lindenheuvel (X=102.160, Y=490.300) geeft aan dat de bodem over de eerste 35,50 m bestaat uit zand, gevolgd door een scheidende slecht doorlatende laag van 3,00 m klei. Hieronder is een dik zandpakket aanwezig het zogenaamde eerste watervoerend pakket [bron Optimalisatie en uitbreiding grondwatermeetnet Bloemendaal].

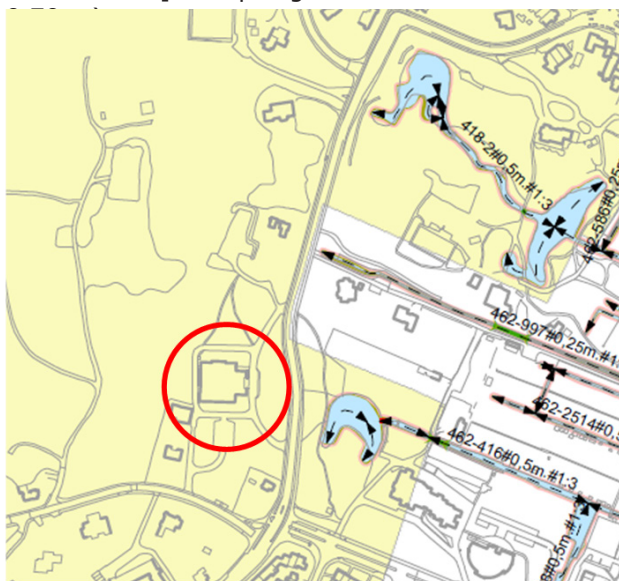
4.3.2.2. Geohydrologie

Grondwaterstromen

De regionale grondwaterstroming is in de zomer- als winterperiode oostelijk gericht. Het grondwater stroomt vanuit het dungebied naar de dieper gelegen polders ten oosten van Haarlem. Lokaal wordt het stromingspatroon beïnvloed door de drainerende werking van waterlopen.

Ontwateringsituatie

Het freatische grondwater varieert tussen NAP + 1,53 en + 0,69 m [bron peilbuis 401 en 539; periode 1992 – 2012]. Het plangebied heeft hiermee voldoende ontwateringsdiepte voor bebouwing (> maaiveld –



Legger Hoogheemraadschap van Rijnland

4.3.2.3. Waterhuishouding

Oppervlaktewater

Het plangebied grenst aan het watersysteem van Buitentwist – De Beek. De vijver direct tegenover het gemeentehuis heeft een gestuwd peil van ongeveer NAP + 0,12 m. Deze vijver staat via een stuwconstructie in verbinding met het boezemsysteem met een vast peil van NAP – 0,64 m.

Kwel / infiltratie

De grondwaterstand varieert tussen NAP + 1,53 en + 0,69 m. Het gebied grenst aan het watersysteem met een peil van NAP + 0,12 m. De grondwaterstand schommelt dus boven het peil van de watergangen. De watergangen hebben dus een beperkte drainerende werking.

4.3.3. Riolering

In het plangebied is in de Bloemendaalseweg een gemengd rioolstelsel aanwezig.

4.3.4. Beleid

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft een handreiking watertoetsprocedure opgesteld. Hierin staat een samenvatting van de belangrijkste beleidsregels waarbij de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- Dempen;
- Waterberging;
- Oppervlaktewaterpeil;
- Nieuwe watergangen;
- Beschoeiingen;
- Natuurvriendelijke oevers (NVO);
- Woonboten;
- Duikers;
- Kabels en leidingen;
- Onderhoud;
- Overkluizingen;
- Waterkeringen;
- Riolering;
- Duurzaam bouwen.

Twee onderdelen van het beleid zijn voor deze watertoets relevant; te weten waterberging en riolering.

4.3.4.1. Waterberging

Bij aanleg van verhard oppervlak dient minimaal 15% van de toename van het verhard oppervlak als waterberging gecompenseerd te worden in het zelfde peilvak. Bij de 15% regel is het van belang dat het aanleggen van de waterberging gelijke tred houdt met de toename van verhard oppervlak (eerst open water graven en dan pas verharderen).

Het waterschap stelt eisen aan het formaat van een nieuwe watergang. Onderstaande tabel geeft de minimale afmetingen voor een nieuwe watergang. Bij de inrichting van het oppervlaktewater moet rekening worden gehouden met een werkstrook van minimaal 2 m voor het onderhoud.

Parameter	Overige watergangen	Primaire watergangen
Minimale waterdiepte	0,50 m	0,50 m
Aanlegdiepte	0,60 m	1,10 m
Minimaal talud	1:3	1:3
Minimale bodembreedte	0,50 m	0,50 m
Minimale breedte	4,10 m	7,10 m

aan het gemeentelijk watersysteem. Het is van belang dat de afmetingen van de watergangen in overeenstemming zijn met de eisen van riolering dat arstemming met het Gemeentelijk Rioleringsplan noodzakelijk is.

Bij de inzameling en het transport van afvalwater van nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie alleen huishoudelijk afvalwater ingezameld. Schoon- en vuilwaterstromen worden volledig gescheiden. Al het stedelijk 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 hemelwater in principe in het watersysteem gehouden en niet afgevoerd via het riool.

In de praktijk komt dit op het volgende neer:

- Hemelwater zoveel mogelijk zichtbaar afvoeren;
- Voorkomen van vervuiling tijdens afstroming van schoon hemelwater door het nemen van bronmaatregelen (duurzaam bouwen, locale maatregelen);
- Geen noodoverloop naar de riolering;
- Bij lozing van hemelwater op oppervlaktewater, anders dan afkomstig van schone daken, een bodem- of bermpassage toepassen om de kans op calamiteiten te verminderen;
- Er wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk infiltreren van hemelwater in de bodem. Indien de bodemgesteldheid en/of de grondwaterstand dit niet toelaat, wordt bij voorkeur een gescheiden toegepast waarbij het schone hemelwater wordt geloosd op oppervlaktewater;
- Indien het technisch/maatschappelijk niet haalbaar is om het hemelwater anders te verwerken dan aan te sluiten op het afvalwatersysteem, dan is het in bepaalde gevallen mogelijk om het hemelwater gescheiden van de DWA aan te bieden op een bestaand gemengd stelsel. Voorwaarde hierbij is dat de hoeveelheid nieuw aangesloten verhard oppervlak gecompenseerd wordt door minimaal deze hoeveelheid oppervlak in hetzelfde bemalingsgebied af te koppelen.

4.3.5. Voorgenomen ontwikkeling

In het plan vindt een geringe toename van 1.115 m² van het verhard oppervlak plaats door de aanleg van paden en parkeerplaatsen. De footprint van het nieuwe gebouw blijft hetzelfde als de huidige footprint.

Het gebied ligt in het zogenaamde oranje gebied (ontwateringsdiepte groter dan 2 meter) binnen afstromingsgebied BLD_IRC_06 van de BRC Bloemendaal. Dit houdt in dat al het regenwater lokaal geïnfiltreerd kan worden waardoor geen watercompensatie benodigd is.

4.3.5.1 Waterhuishouding

Oppervlaktewater

In het ontwerp is niet voorzien in de aanleg van waterpartijen. Dit is ook niet nodig omdat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden.

Ontwateringsdiepte

De huidige ontwateringsdiepte is met circa 6 m ter plaatse van de kelderverdieping is ruimschoots voldoende voor het infiltreren van hemelwater.

Berging

In het plangebied neemt het totale verharde oppervlak af. Om aan de eisen van het waterschap te voldoen hoeft géén oppervlaktewater te worden gecreëerd.

4.3.5.2. Riolering

In het plangebied is in de Bloemendaalseweg een gemengd rioolstelsel aanwezig. Gelet op de hoogte van het maaiveld in het plangebied zal ook vanuit de kelderverdieping onder vrij verval kunnen worden geloosd op de gemeentelijke riolering.

4.4 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 ongevalfrequentie. De grenswaarde van het plaatsgebonden risico is een kans van één op de miljoen per jaar (10⁻⁶ per jaar). Binnen de risicocontour van 10⁻⁶ 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

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 één gesitueerd is op het aangrenzende landgoed Lindenheuvel. 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.

De planlocatie ligt niet in de nabijheid van spoorwegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, en verder bevinden zich in en nabij de planlocatie geen andere stationaire risicobronnen of buisleidingen.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de planlocatie voldaan wordt aan de eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

4.5 Bodem

Voor het grondgebied van de gemeente Bloemendaal gold tot 8 september 2012 de in 2007 vastgestelde bodemkwaliteitskaart (bkk) en een hieraan gekoppeld bodembeheersplan (bbp) van de gemeente Bloemendaal. De locatie van het gemeentehuis is gesitueerd in de bodemkwaliteitszone ‘Zandgebieden’. De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Bloemendaal merkte de algemene bodemkwaliteit van de zone ‘Zandgebieden’ 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 functieklassering 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 de planlocatie geldt de bodemfunctieklasse ‘Overig’. Toe te passen grond dient te voldoen aan de Achtergrondwaarde 2000 van schone grond.

Ten behoeve van de verwarming van het huidige gemeentehuis was een ondergrondse huisbrandolietank aanwezig met een inhoud van 10.000 liter. Deze olietank is in 1996 door de firma Isotank gesaneerd (gereinigd en gevuld met zand). Bij de sanering is geen verontreiniging met olieproducten in de bodem aangetroffen.



Voor zover bekend hebben ter plaatse van de planlocatie verder 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 een nieuw gemeentehuis. 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.

4.6 Geluid

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. De planlocatie ligt binnen de geluidzone van de Bloemendaalseweg. De geluidzone bedraagt 200 meter aan weerszijden van de weg.

In dit geval is voor het bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk omdat een gemeentehuis geen geluidsgevoelige bestemming is in de zin van de Wet geluidhinder.

4.7 Milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Een goede ruimtelijke ordening houdt in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. 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.

Voor een gemeentehuis geldt de SBI code 75 A Openbaar bestuur (kantoren e.d.). Hierbij behoort een grootste in acht te nemen afstand (tot woonbebouwing) van 10 meter (geluid), waaraan ruimschoots voldaan wordt. Anderzijds ligt de planlocatie ook niet binnen de richtafstanden van functies buiten de planlocatie.

Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Cultuurhistorie

Historische geografie

Ter plaatse zijn geen historische structuren aanwezig, die als zodanig vanuit beleidskaders beschermd, of aangeduid zouden moeten worden.

Monumenten

Er zijn drie grenspalen die de status rijksmonument hebben. De andere vijf hebben geen monumentenstatus. Het is niet geheel duidelijk welke palen de status hebben. Geen van de palen staat overigens op de oorspronkelijke plaats.

Archeologie

In het vastgestelde archeologiebeleid is bepaald, dat bij graafwerkzaamheden onder de 5.50 m. +NAP, en meer dan 250 m², een aanlegvergunning is vereist. Daarbij zal een archeologisch rapport moeten worden ingediend.

4.8 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.

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

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 betekende mate" (Besluit nibm) (Stb. 2007, 440).

Ministeriële regeling: "Niet in betekende 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 NO₂ en PM₁₀. 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. Voor kantoorlocaties geldt op grond van de Regeling nibm:

Voorschrift 3A.1 (Kantoorlocaties)

Aangewezen ingevolge artikel 4, eerste lid, worden kantoorlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 200.000 m² omvat.

Het nieuwe kantoorgebouw blijft ruimschoots onder deze grens. Daarnaast geldt bovendien dat in de gemeente Bloemendaal geen knelpunten met betrekking tot luchtkwaliteit voorkomen.

Geconcludeerd wordt dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het nieuwe gemeentehuis.

4.8 Natuur

Bij alle ruimtelijke ingrepen en plannen dient onderbouwd te worden of het voornemen 'redelijkerwijs uitvoerbaar' is. Een inschatting van eventuele belemmeringen op het gebied van natuurbescherming is hier onderdeel van. Al tijdens de planvorming dient daarom inzichtelijk gemaakt te worden of er (mogelijk) sprake is van effecten op beschermde natuurwaarden, of er voldoende mogelijkheden zijn om eventuele effecten te mitigeren of compenseren, en of hiervoor een ontheffing- of vergunningsplicht geldt. In opdracht van gemeente Bloemendaal heeft Bureau Tauw onderzoek gedaan naar de consequenties van natuurwetgeving voor de uitbreiding van het huidige gemeentehuis.

Samengevat zijn voor de beoogde ontwikkeling van toepassing:

- Toetsing Flora- en faunawet
- Toetsing Natuurbeschermingswet 1998
- Toetsing Ecologische Hoofdstructuur

4.8.1 Flora- en Faunawet: Vogels

Het verwijderen van bomen en struiken dient gezien te worden als een voor vogels verstorende activiteit en dienen buiten het vogelbroedseizoen plaats te vinden.

4.8.2 Flora- en Faunawet: Rode eekhoorn

De beoogde ingreep heeft een mogelijk effect op de eekhoorn. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van de eekhoorn en de functie van het plangebied is daarom verricht door Bureau Tauw in maart 2013. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is een goed beeld verkregen van de verspreiding van de rode eekhoorn in het plangebied. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied wordt gebruikt als onderdeel van het leefgebied en foerageergebied van de rode eekhoorn. In het gehele plangebied zijn geen (hoofd-) eekhoornnesten aanwezig van de rode eekhoorn. In de genummerde bomen 86 en 217 zijn twee oude eekhoornnesten aanwezig die al en langere periode niet meer worden gebruikt.

Bureau Tauw doet de volgende aanbevelingen:

- in de nabije omgeving is een paarterritorium aanwezig van de bosuil (categorie 5-soort). Kap van bomen vindt bij voorkeur plaats buiten het broedseizoen;
- bij het uitvoeren van een werk wordt bij voorkeur een kant op gewerkt zodat aanwezig dieren de tijd hebben om een veilig heenkomen te zoeken.

4.8.3 Flora- en Faunawet: Vleermuizen

De vleermuissoorten die in en nabij het plangebied zijn aangetroffen zijn gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, watervleermuis en rosse vleermuis.

Het plangebied vormt een essentieel onderdeel van het leefgebied van vleermuizen, doordat het een onderdeel van een vliegroute en een belangrijk foerageergebied is. In de omgeving zijn enkele paarplaatsen waargenomen van de gewone dwergvleermuis. Effecten zijn daardoor niet uit te sluiten. Door het treffen van een aantal maatregelen in de uitvoering en de nieuwbouw zijn effecten te voorkomen. Deze maatregelen zijn in de volgende alinea verder uitgewerkt.



In tabel 4.8 worden de verwachte en waargenomen soorten, gebruiksfuncties en verwachte effecten weergegeven mits de uitvoeringsmaatregelen worden toegepast.

Maatregelen uitvoering

De volgende maatregelen zijn nodig om negatieve effecten te voorkomen:

- De bomen in het plangebied kappen buiten de actieve periode van vleermuizen (dus half oktober – half maart, dan zijn ze in winterslaap)
- Behoud zoveel mogelijk van de oorspronkelijke beplanting en vervang gekapte bomen met bomen van enige omvang zodat het foerageergebied en de vliegroute minimaal worden aangetast.
- Tijdens de actieve periode van vleermuizen (half maart- half oktober) alleen overdag werken zodat geen kunstmatige verlichting nodig is en licht- en geluidsverstoring wordt voorkomen.

Maatregelen nieuwbouw

De volgende maatregelen zijn nodig om negatieve effecten te voorkomen:

- Ten aanzien van licht wordt aanbevolen om het lichtgebruik in en rondom het gemeentehuis en de parkeerplaatsen te beperken. Dit kan het gebruik van het plangebied als vliegroute- en foerageergebied bevorderen;
- Gebruik voor de verlichting vleermuisvriendelijke LED-verlichting. Dit is een amberkleurige verlichting waarvan door de zoogdiervereniging en een lichtexpert is aangetoond dat deze geschikt zijn voor vleermuizen;
- Pas de verlichting aan in de avonduren op de parkeerplaatsen. Dit kan door de verlichting na een bepaalde tijd te dimmen of met behulp van bewegingssensoren kort te laten branden. Houd de lichtuitstraling gericht en beperkt en voorkom uitstraling richting het groen.

Aanbevelingen

De volgende aanbevelingen versterken de hierboven genoemde maatregelen maar zijn niet nodig om een negatief effect uit te sluiten:

- Bespreek de mogelijkheden met de ecooloog en de verlichtingsexpert. Leg het uiteindelijke verlichtingsplan voor aan de ecooloog
- Er kunnen in gevel van het gemeentehuis ruimten worden gerealiseerd die dienen als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Dit kan goedkoop en relatief eenvoudig door bijvoorbeeld enkele stenen vleermuisverblijfplaatsen in te bouwen in de spouwmuren of de spouwmuren bij de aanwezige warmteleidingen ook geschikt te maken voor vleermuizen. Hiermee ondersteunt de gemeente de vleermuizen door het vergroten van het aantal potentiële verblijfplaatsen welke door de huidige nieuwbouwtechnieken (in algemene zin) dreigen te verdwijnen.

	Foerageergebied	Vliegroute	Verblijfplaats
Gewone dwergvleermuis	aangetroffen, geen negatief effect	aangetroffen, geen negatief effect	aangetroffen, geen negatief effect
Ruige dwergvleermuis	aangetroffen, geen negatief effect	niet aangetroffen	niet aangetroffen
Watervleermuis	aangetroffen, geen negatief effect	aangetroffen, geen negatief effect	niet aangetroffen
Laatvlieger	aangetroffen, geen negatief effect	aangetroffen, geen negatief effect	niet aangetroffen
Rosse vleermuis	niet aangetroffen	aangetroffen, geen negatief effect	niet aangetroffen

4.8 Resultaentabel vleermuizeninventarisatie
Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelen van de gemeentehuis Bloemendaal, geen effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid'. Een vergunning van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet nodig.



EHS en Natura 2000 gebied rond het gemeentehuis

De wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS komen overeen met de waarden van het Natura2000-gebied. Gelet op bovenstaande kunnen effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS worden uitgesloten.

5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2008), almede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (bor). Ook het handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Bloemendaal heeft als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan gediend. Het bestemmingsplan 'Overveen 2012, 1e herziening' is vervat in een kaartbeeld (analoge verbeelding), een digitale verbeelding, planregels en een toelichting.

5.2 Toelichting op verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Als ondergrond voor de verbeelding wordt gebruik gemaakt van de Grootchalige BasisKaart van Nederland (GBKN). De adresgegevens en de gebouwen komen uit de gemeentelijke Basisregistratie Adressen en gebouwen eventueel aangevuld met overige kadastrale gegevens en indien nodig met informatie uit de luchtfoto's. Op de verbeelding wordt door middel van aanduidingen per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals maximale bouw- en gothoogten.

5.3 Toelichting op planregels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1:* inleidende regels met daarin begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2:* bestemmingsregels, waarmee de op de verbeelding opgenomen bestemmingen worden geregeld;
- Hoofdstuk 3:* algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4:* overgangs- en slotregels waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

Artikel 3 groen

De groenbestemming is opgenomen voor de openbare groenvoorzieningen, bermen en beplanting. Hierbinnen zijn tevens fiets-, voet- en ruiterspaden mogelijk. Ook bijbehorende voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen tot 5 m² zijn mogelijk binnen deze bestemming. Binnen de bestemming mogen, onder voorwaarden zoals genoemd in de regels, bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 4 maatschappelijk

Maatschappelijke voorzieningen zoals het gemeentehuis zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Het bouwvlak is opgenomen rondom de huidige en nieuwe bebouwing. De maximale hoogte van deze bebouwing is binnen dit bouwvlak weergegeven. Een gedeelte van het gebouw wordt verhoogd uitgevoerd in de vorm van een terugliggende bovenste laag. Dit onderdeel van het bouwvlak heeft een afwijkende, hoogtemaat. Verder mogen er, onder voorwaarden zoals genoemd in de regels, binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 5 natuur

De gronden die in het bestemmingsplan 'Lindenheuvel' de bestemming 'Doeleinden voor Natuur en Landschap' hebben, hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Natuur' gekregen. In de nieuwe regels is bij de oude regeling aangesloten. Deze bestemming is bedoeld voor het behoud, het herstel en/of de ontwik-



keling van natuur- en landschappelijke waarden. Daarbij zijn water en waterhuishoudkundige doeleinden tevens toegestaan. Er mag niet op deze gronden worden gebouwd. Verder 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.

Artikel 6 tuin

Voor de tuinbestemming is aangesloten bij de bijgebouwenregeling van de gemeente Bloemendaal. Voor de gronden zij bestemd als 'Tuin', is de tuin aan de voorzijde van de woning tot halverwege de woning bestemd als 'Tuin'. Binnen de tuinbestemming mogen erkers worden gebouwd. Verder 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 is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het, onder bepaalde voorwaarden, bouwen van een open zwembad in de tuinbestemming.

Artikel 7 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. De aanwezige nutsvoorzieningen groter dan 5 m² zijn aangeduid met de aanduiding 'nutsvoorziening'.

Artikel 8 wonen

Voor de woonbestemming is aangesloten bij de bijgebouwenregeling van de gemeente Bloemendaal. De bouwvlakken zijn conform de bijgebouwenregeling getekend. Dit betekent dat deze strak om het oorspronkelijk hoofdgebouw liggen. Alle aan- en uitbouwen en bijgebouwen vallen binnen de woonbestemming buiten het bouwvlak. De maximale hoogte van dit hoofdgebouw is binnen dit bouwvlak weergegeven. Overeenkomstig de bijgebouwenregeling is erfbebouwing toelaatbaar aan de achterzijde van de woning en tot halverwege de zijgevel. Het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen is afhankelijk van de inhoud van de woning, de perceelsgrootte en het gebiedstype. De maximale oppervlakte is gebaseerd op de bijgebouwenregeling van de gemeente Bloemendaal. Gekozen is om de toegestane oppervlakte aan erfbebouwing per perceel aan te geven. Verder mogen er, onder voorwaarden zoals genoemd in de regels, binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen. Binnen de woonbestemming is het toegestaan een beroep aan huis uit te oefenen. De vloeroppervlakte die hiervoor aangewend wordt, mag niet meer bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 60 m². Een bedrijf aan huis is alleen mogelijk wanneer er door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning wordt verleend. In de regels is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het, onder bepaalde voorwaarden, bouwen van een open of een overdekt zwembad in de woonbestemming. Het realiseren van een extra terugliggende bouwlaag bovenop de bestaande bebouwing is tevens opgenomen als afwijkmogelijkheid.

Artikel 9 archeologische waarde

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie is 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. 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.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 11 antidubbeltelregel

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

Artikel 12 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.

Artikel 13 algemene gebruiksregels

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



Artikel 14 algemene afwijkingsregels

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

Artikel 15 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%.

Artikel 16 algemene procedureregels

Dit artikel bevat de algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en Slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

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

Artikel 18 Slotregel

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan komt voort uit een gemeentelijk project ter realisatie van een nieuwe centrale huisvesting op de plek van het huidige gemeentehuis. De grond en opstallen zijn in eigendom van de gemeente Bloemendaal. Als zodanig staat de gemeente Bloemendaal garant voor de economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Hiervoor zijn de benodigde financiële middelen gereserveerd.

6.2 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.

Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles.

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.

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

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het bestemmingsplan 'Overveen 2012, 1e herziening' aan de daartoe aangewezen instanties zoals provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap en aangrenzende gemeenten toegezonden. Er zijn twee reacties binnengekomen, te weten van de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De provincie Noord-Holland heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben ten opzichte van het plan. Het Hoogheemraadschap van Noord-Holland heeft een positief wateradvies afgegeven ten opzichte van het plan.

In het voorraject heeft de gemeente Bloemendaal uitgebreid aandacht besteed aan informatievoorziening rond het project van de nieuwe huisvesting. Daarnaast is een enquête over het onderwerp aangeboden tijdens de Tweede Kamer-verkiezingen van 2012. De resultaten van het de enquête zijn besproken in de gemeenteraad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 12 juli tot en met 22 augustus 2013. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Wel is naar aanleiding van intern overleg het bestemmingsplan op enkele punten aangepast:

- het bestemmingsvlak 'maatschappelijk' is circa 1,5 meter naar het westen uitgebreid in plaats van het bestemmingsvlak 'verkeer' om de aanleg van een hellingbaan mogelijk te maken;
- de twee verschillende bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' zijn nu samengevoegd tot 'Waarde - Archeologie'. Voor de bouw van het gemeentehuis en aanpalende voorzieningen heeft dit gevolg in de toetsingsvoorwaarden met betrekking tot archeologische waarden;
- de toelichting is aangepast met de mededeling dat Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland hebben besloten een ontwerpontheffing ter inzage te leggen voor ontheffing van het aardkundig monument om de ontwikkeling mogelijk te maken.



BIJLAGEN

- Vooroverlegreactie Provincie Noord-Holland	2013018078
- Ontwerpontheffing aardkundig Monument NH	2013026290
- Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap van Rijnland	2013014364
- Vleermuizenonderzoek, Bureau Tauw okt 2012	2013007999
- Inventarisatie Rode Eekhoorn, bureau Tauw, mrt 2013	2013009910
- Landschappelijke Visie Gemeentehuis, Peter de Ruyter, dec 2012	2012087299
- Principebesluit DO Gemeentehuis, college van b&w, dec 2012	2012087169



POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE OVERVEEN

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

J.A. Oortman Gerlings

SHV/VG/OMG

Doorkiesnummer (023) 514 4680

gerlingsj@noord-holland.nl

Betreft: reactie op voorontwerpbestemmingsplan 'Overveen 2012,
1^e herziening'

1 | 1

Geacht college,

Verzenddatum

24 MEI 2013

Kenmerk

172099/192146

Op 29 maart 2013 ontvingen wij uw verzoek om het voorontwerp van
het bestemmingsplan 'Overveen 2012, 1^e herziening' te beoordelen.

Uw kenmerk

2013010556

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening is de beoordeling beperkt tot de
provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie
Noord-Holland 2040 en zijn verankerd in de Provinciale Ruimtelijke
Verordening Structuurvisie (hierna: verordening).

Het plan maakt de herontwikkeling van het gemeentehuis op de huidige
locatie mogelijk.

De ruimtelijke ontwikkelingen in het voorontwerp bestemmingsplan zijn
in overeenstemming met de bepalingen van de verordening.

Het bestemmingsplan gaat adequaat in op het aardkundig monument
en de bescherming daarvan in de Provinciale Milieuverordening (PMV).
In het met u hierover gevoerde op 15 mei 2013 ambtelijke overleg zijn
werkafspraken gemaakt over de opstelling van een aanvraag om
onthefing van de PMV.

Gelet op het bovenstaande geeft het voorontwerp bestemmingsplan ons
geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
Namens dezen,

Mw. M.H.W. Verschuren
sectormanager Vergunningen /
kwartiermaker sector interbestuurlijk toezicht

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

Haarlem [2012 DE]

www.noord-holland.nl





POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Gemeente Bloemendaal
de heer A. Ph. van der Wees
Postbus 201
2050 AE OVERVEEN

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

J. van Genderen
SHV/VG/BOD

Doorkiesnummer (023) 514 3120
genderenj@noord-holland.nl

1 | 1

Betreft: toezending ontwerpbesluit Aardkundig Monument,
Gemeentehuis Bloemendaal te Overveen, projectnummer 121901

Geachte heer Van der Wees,

Verzenddatum

25 JULI 2013

Kenmerk

209272/224166

Uw kenmerk

U heeft een ontheffing aangevraagd op grond van de Provinciale Milieuverordening artikel 6.3 (aardkundig monument) voor het project Gemeentehuis Bloemendaal Bloemendaalseweg 158 te Overveen.

Wij hebben een ontwerpbesluit opgesteld en sturen u dat hierbij toe, samen met de kennisgeving waarmee het ontwerpbesluit bekend wordt gemaakt.

Wij stellen u tot uiterlijk het einde van de tervisietermijn in de gelegenheid om over dit ontwerpbesluit zienswijzen bij ons in te brengen, onder vermelding van ons projectnummer 121901. Voor vragen kunt u contact opnemen met de vergunningverlener, mevrouw J. van Genderen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

unitmanager Vergunningen Bodem a.i.
mw. Ir. G.M. Himmelreich

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon 0800 998 6734
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl



POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

J. van Genderen

SHV/VG/BOD

Doorkiesnummer (023) 514 3120

genderenj@noord-holland.nl

1 | 4

Betreft: ontwerpbesluit ontheffing Provinciale Milieuverordening
Aardkundige monumenten project 121901

Kenmerk

209272/224166

Uw kenmerk

U heeft ons voor het project Gemeentehuis Bloemendaal Bloemendaalseweg 158 te Overveen gevraagd om een ontheffing van de verbodsbepaling in de Provinciale milieuverordening artikel 6.3, eerste lid.

Uw aanvraag is bij ons ontvangen op 21 juni 2013 en bestaat uit de volgende documenten:

- Aanvraagformulier met bijlagen, ondertekend op 20 juni 2013.
- Onderzoeksrapport door Landschap Noord-Holland: Opbouw van de ondergrond nabij het gemeentehuis van Bloemendaal, door dr. I.J. Bos, rapportnummer 03-013 van mei 2013. Registratienummer 209273.
- Aanvullende informatie over de dikte van de verharding, registratienummer 224191.
- Aanvullende informatie over leidingen van de bronnen van het bodemenergiesysteem naar het gemeentehuis, geregistreerd onder nummer 224173 en een tekening geregistreerd onder nummer 224176.

BESLUIT

- Wij verlenen aan de Gemeente Bloemendaal de ontheffing voor de handelingen zoals aangevraagd met het aanvraagformulier en de aanvulling daarop voor het leggen van leidingen van de bronnen van een bodemenergiesysteem buiten het aardkundig monument naar het gemeentehuis op bovengenoemde locatie overeenkomstig de hierna opgenomen voorschriften.

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon 0800 998 6734

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

Haarlem[2012 DE]

www.noord-holland.nl

NH0001



Voorschriften

1. Minimaal 3 werkdagen vóór de start van de graafwerkzaamheden moet de start hiervan schriftelijk gemeld worden aan het Servicepunt Subsidies, Handhaving en Vergunningen per e-mail (servicepunt-shv@noord-holland.nl) onder vermelding van het projectnummer .
2. Er mag niet dieper worden gegraven dan aangegeven in het verzoek om ontheffing. Als er minder gegraven hoeft te worden om hetzelfde werk te kunnen realiseren is de ontheffinghouder verplicht om minder te ontgraven.
3. De werkzaamheden zoals beschreven in het verzoek om ontheffing moeten met de grootst mogelijke zorgvuldigheid worden uitgevoerd met in achtneming van het behoud van het aardkundig monument.

Wettelijke procedure

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en Afdeling 13.2 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn van toepassing.

Bekendmaking, mededeling en terinzagelegging

De aanvraag en het ontwerpbesluit hebben met ingang van <PM> na bekendmaking in een huis-aan-huisblad, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Tevens hebben wij afschriften van het ontwerpbesluit verzonden aan:

- Burgemeester en wethouders van Bloemendaal

Wij hebben het volgende overwogen:

Het doel van ons Aardkundig monumenten-beleid is de duurzame instandhouding van gebieden die extra bescherming behoeven vanwege hun waardevolle bodem en/of waardevolle elementen (bodemprofiel) die primair bepaald zijn door de bodem.

Enerzijds gaat het om het handhaven en verbeteren van de kwaliteit van de bodem en anderzijds gaat het om het behoud van de informatiewaarde (bodemprofiel) van de bodem als weerslag van de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Noord-Holland. Aardkundige waarden (objecten) zijn onvervangbaar. Aantasting ervan is altijd onomkeerbaar.

De locatie is gelegen in het gebied dat is aangewezen als Aardkundig Monument Duinen Nationaal Park Zuid-Kennemerland, Amsterdamse Waterleidingduinen. Dit valt in de hoofdgroep Duin. In artikel 6.3 van de PMV staat welke handelingen daar onder andere verboden zijn. Gedeputeerde Staten kunnen op grond van artikel 6.3 lid 3 van de PMV ontheffing verlenen als de aantasting van de ondergrond minimaal is. Als er sprake is van een zware aantasting kan alleen bij zwaar wegende maatschappelijke belangen ontheffing worden verleend. Hiervoor is een toetsingskader opgesteld dat met provinciaal blad 2011/97 door ons is vastgesteld op 17 mei 2011.

Voor de verbouwing van het gemeentehuis van Bloemendaal wordt de huidige kelderverdieping geschikt gemaakt voor ontvangstruimte. Daarvoor is het nodig om een glooiend talud naar de toegang te ontgraven aan de zuidzijde van het bestaande gebouw. Vanaf het huidige maaiveld wordt tot maximaal 2,60 meter afgegraven voor deze toegang inclusief de aanleg van de verharding. Er is onderzoek gedaan naar de bodemopbouw door Landschap Noord-Holland. Hierin is naar voren gekomen dat de grond rondom het gemeentehuis van 1,6 meter tot 3,8 meter is geroerd. Dit is gebeurd tijdens de bouw van het huidige gemeentehuis (rond 1960). Dat is voor de werking treden van de PMV voor aardkundige monumenten in 2006. Dit betekent dat de bovenste geroerde laag niet meer gerekend wordt tot het oorspronkelijke maaiveld. Het deel dat niet aangetast is wordt gezien als het oorspronkelijke maaiveld. Dit ligt minimaal 1,6 meter lager. Daarmee wordt er niet meer dan 1,00 meter gegraven onder het oorspronkelijke maaiveld ten behoeve van de toegang voor de nieuwe ontvangstruimte.

De gemeente Bloemendaal is voornemens een bodemenergiesysteem (BES) in gebruik te nemen. Binnen het aardkundig monument mogen geen BES aangelegd worden. Daarom worden de bronnen voor het BES net buiten het aardkundig monument geboord en wordt een leiding naar het gemeentehuis getrokken op ca. 0,8 meter gelegd.

Zowel de ontgraving van de toegang als de aanleg van de leidingen voor het BES kunnen gezien worden als een geringe aantasting van de toplaag van het bodemprofiel. Volgens de Beleidsregel beoordelingskader ontheffing aardkundige monumenten valt deze handeling onder scoringscriterium 2. Daarmee wordt de aantasting van het aardkundig monument als minimaal gekwalificeerd en wordt een ontheffing van de verbodsbepaling in de Provinciale milieuverordening, Artikel 6.3, eerste lid verleend.

Voor vragen kunt u contact opnemen met mevrouw J. van Genderen, telefoonnummer (023) 514 3120.

ZIENSWIJZEN

Dit is een ontwerpbesluit. Een ieder kan schriftelijk of mondeling zienswijzen op het ontwerpbesluit kenbaar maken. Hiertoe ligt het ontwerpbesluit gedurende een periode van zes weken ter inzage. Voor informatie over de plaats van terinzagelegging en de termijn waarbinnen kan worden gereageerd wordt verwezen naar de kennisgeving waarmee dit ontwerpbesluit is gepubliceerd. Zienswijzen kunnen worden ingediend bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, Directie SHV, Unit vergunningen bodem, postbus 3007 2001 DA Haarlem.

VERZENDLIJST

Gemeente Bloemendaal
de heer W. van der Vliet
Postbus 201
2050 AE OVERVEEN

Gemeente Bloemendaal (Ter Visie)
Brouwerskolkweg 2
2051 ED OVERVEEN

Regiopolitie Kennemerland
Bloemendaalseweg 245 A
2051 GC OVERVEEN

KENNISGEVING

Provinciale Milieuverordening Noord-Holland (Aardkundig Monument)

Aanvraag en ontwerpbesluit

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland maken bekend dat zij van **de gemeente Bloemendaal** een verzoek om ontheffing ingevolge hoofdstuk 6 van de Provinciale Milieuverordening Noord-Holland hebben ontvangen. Het verzoek betreft het project Gemeentehuis Bloemendaal, **Bloemendaalseweg 158 te Overveen**, gelegen in een Aardkundig Monument.

Gedeputeerde Staten hebben het voornemen de gevraagde ontheffing te verlenen.

Inzage

Het ontheffingsverzoek, het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken liggen op werkdagen tijdens kantooruren vanaf **2 augustus 2013** tot **13 september 2013** ter inzage:

- **bij de locatie Brouwerskolk van de gemeente Bloemendaal**, Brouwerskolkweg 2 te Overveen, van 08.30 tot 12.30 uur.

Bovendien liggen de stukken buiten kantooruren ter inzage bij de **Regiopolitie Kennemerland, Politiesteunpunt Overveen**, Bloemendaalseweg 245a te Overveen op maandag, woensdag en vrijdag van 13.30 tot 16.00 uur.

Zienswijzen

Als u het met het ontwerp besluit niet eens bent, dan kunt u uw zienswijze hierover tot **14 september 2013** schriftelijk indienen bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, Procedurekamer SHV, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem. In uw zienswijze moet u aangeven waarom u het niet eens bent met het ontwerp besluit. Geef het duidelijk aan als u een ontvangstbevestiging wilt of als u niet wilt dat uw naam en adres bekend worden. U kunt er ook voor kiezen uw zienswijze mondeling te geven. Een verzoek voor een gesprek moet voor **7 september 2013** zijn gedaan. U kunt hiervoor contact opnemen met mevrouw J. van Genderen (telefoon 0800-9986734).



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw kenmerk: 2013010560
uw brief van: 27 maart 2013
ons kenmerk: 13.25190
bijlagen:
inlichtingen: M.C.J. Schipper
doorkiesnummer: (071) 306 34 66
onderwerp: bestemmingsplan 'Overveen 2012, 1e
herziening'

Het college van burgemeester en
wethouders van gemeente Bloemendaal
afdeling Bouwen en wonen
t.a.v. de heer V.J.D. Portanger
Postbus 201
2050 AE OVERVEEN

Leiden, **22 APR. 2013**

Geachte heer Portanger,

Op 29 maart 2013 ontvingen wij uw brief over de kennisgeving van de tervisielegging van het bestemmingsplan 'Overveen 2012, 1^e herziening'. Genoemd plan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en wij geven een positief wateradvies.

Voor eventuele vragen over deze brief kunt u contact opnemen met de heer M. Schipper (071-3063466) van de afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening van ons hoogheemraadschap.

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

mw. I.F. Kramps - Luitwieler,
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening



Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 123 916

internet: www.rijnland.net

e-mail: post@rijnland.net

PLANREGELS



INHOUDSOPGAVE

1. Inleidende regels

artikel	1	begrippen
artikel	2	wijze van meten

2. Bestemmingsregels

	artikel	3	groen
	artikel	4	maatschappelijk
	artikel	5	natuur
	artikel	6	tuin
	artikel	7	verkeer
	artikel	8	wonen
dubbelbestemmingen	artikel	9	waarde - archeologie

3. Algemene regels

artikel	10	antidubbeltelregel
artikel	11	algemene bouwregels
artikel	12	algemene gebruiksregels
artikel	13	algemene afwijkingsregels
artikel	14	algemene wijzigingsregels
artikel	15	algemene procedureregels

4. Slotregels

artikel	16	overgangsrecht
artikel	17	slotregel

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 BEGRIPPEN

In deze regels wordt verstaan onder:

Aan huis verbonden bedrijf:

Een bedrijfsmatige activiteit voorkomend in milieucategorie 1 of 2, dan wel een naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis, met behoud van de woonfunctie door de hoofdbewoner kan worden uitgeoefend, zoals een kapsalon of schoonheidssalon; evenwel met uitzondering van een seksinrichting;

Aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat door de hoofdbewoner in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en waarbij de ruimtelijke uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals arts, notaris of advocaat; evenwel met uitzondering van prostitutie;

Aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt;

Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

Achtergevellijn:

de lijn waarin de achtergevel is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

Achtergevelrooilijn:

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd, dan wel indien er geen sprake is van een bouwvlak, de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw, zonder aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

Archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gebaseerd op de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

Balkon:

Op de verdieping gelegen buitenruimte, bevestigd aan of uitstekend uit de buitenmuur van een gebouw en voorzien van een balustrade of borstwering;

Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

Bed en breakfast:

kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is een aan het wonen ondergeschikte functie, gevestigd in een woonhuis of bijhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis;

Bergbezinkbassin:

een rioolstelsel/bassin dat bijvoorbeeld bij langdurige neerslag het regenwater opslaat als de huidige rioolring het niet aan kan;

Bestaand:

- bij bebouwing: bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;



Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0377.... met de bijbehorende regels;

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

Bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden (al dan niet vanuit het hoofdgebouw te bereiken) of daarvan vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht ten dienste staat van het hoofdgebouw;

Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van zolder en kelder;

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

Bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

Carport:

een bouwwerk dat, voorzien van een dak en ten hoogste twee wanden, door zijn plaatsing, indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor het stallen van motorvoertuigen;

Cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

Dakkapel:

Een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

Dakterras:

Een buitenruimte op het platte dak van een gebouw of gebouwdeel, voorzien van een balustrade of een borstwering.

Ecologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de betrekkingen tussen levende organismen onderling en hun omgeving;

Eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond van een hoofdgebouw, niet zijnde een souterrain of kelder;

Eerste verdieping:

De tweede bouwlaag van een hoofdgebouw.

Erf:



gebied ten behoeve van erfbebouwing;

Erfbebouwing:

functioneel met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en door zijn ligging, constructie en afmetingen daaraan ondergeschikt, op de grond staande gebouwen of andere overdekte bouwwerken;

Erker:

een ondergeschikte uitbouw aan de voor of zijkant van de woning die strekt ter vergroting van het woon-
genot. Een erker is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas;

Escortbedrijf:

het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;

Evenement:

een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak, of een betoging, samenkomst of vergadering als bedoeld in de Wet openbare manifestaties.

Functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan;

Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

Halfverharding:

Verharding met een waterdoorlatende oppervlaktestructuur, zoals kiezel, grind, schelpen en/of gemalen baksteen alsmede vergelijkbare losse materialen;

Hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn architectonische verschijningsvorm en functie als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

Inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw gebonden aan en/of uitbouwen en bijgebouwen en waarbij woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

Kantoor- en/of praktijkruimte:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

Kelder:

een ruimte in een gebouw die nagenoeg geheel ondergronds is gelegen (hieronder wordt geen souterrain verstaan);

Landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet levende en levende natuur;

Maaiveld:

de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzende aan de gevels, op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

Maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociale, medische, culturele, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan, alsook ondersteunende horeca, detailhandel, sport en recreatieve voorzieningen ten dienste van deze voorzieningen;

Natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;



Normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

Werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

Ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen beneden peil;

Ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie ter plaatse drank en etenswaren kan nuttigen;

Overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak;

Parkeervoorzieningen:

elke, al dan niet overdekte, stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;

Peil:

a: voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b: in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende maaiveld, ter plaatse van de naar het openbaar toegankelijke gebied gerichte grens van het bouwvlak;

Perceelgrens:

een grenslijn tussen (bouw)percelen onderling;

Plan:

het bestemmingsplan "Overveen, 1e herziening" van de gemeente Bloemendaal;

Prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

Seksuele dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen;

Souterrain:

een ruimte in een gebouw die gedeeltelijk ondergronds is gelegen (hieronder wordt geen kelder verstaan);

Uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt;

Verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan "Overveen, 1e herziening", bestaande uit één kaart;

Voorgevel:

één of meerdere naar de weg gekeerde gevels van een (hoofd)gebouw;

Voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

Voorgevelrooilijn:

de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde grens van het bouwvlak, of indien het een bouwvlak betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grenzen, die grens die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

Voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunica-

tieverkeer, waterbeheer, afvalinzameling, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

Vrijstaande woning:

een hoofdgebouw zonder gemeenschappelijke wand(en) met een ander hoofdgebouw;

Wet/wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

Woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, niet zijnde een wooneenheid in een intramurale zorginstelling.

Zolder:

de bovenste verdieping onder het schuine dak van een gebouw, welke meestal wordt gebruikt als berging;

Zwembadafdekking:

een afdekking van het zwembad ter voorkoming van warmteverlies, bevroering, het invallen van bladeren en dergelijke, in de vorm van een zeil of een beweegbare constructie;



Artikel 2 WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. De goothoogte wordt gemeten daar waar de goot het hoogst is.

2.4 De inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken, met inbegrip van erkers en dakkapellen.

2.5 De bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, trappenhuisen, liftkoekers, installaties t.b.v. het reinigen van het gebouw (glazen wassen) en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.6 De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.8 Bruto vloeroppervlak (BVO):

de bruto vloeroppervlakte van de ruimte(n) van een gebouw wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen over alle bouwlagen van het gebouw, met uitzondering van parkeergarages en/of bergingen bij gestapelde woningen.

2.9 Bebouwd grondoppervlak (BGO):

het bebouwd grondoppervlak wordt gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren die de betreffende ruimte(n) omhullen.

2.10 De horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.11 Verticale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf het peil tot aan het diepste punt van het gebouw.

2.12 Breedte van een gebouw:

gemeten tussen de buitenkanten van twee tegenover elkaar gelegen zijgevels van hetzelfde gebouw.

2.13 De oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.14 Meten:

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de (digitale) verbeelding.

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 GROEN

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 De op de verbeelding voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplanting;
- c fiets-, voet- en ruiterspaden;

met daarbij behorende:

- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van de in lid 14.1.1 bedoelde gronden geldt dat:

gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden met een maximum oppervlak van 5 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m ten behoeve van de waterhuishouding;

3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verlichting en bewegwijzering niet meer dan 4 m mag bedragen;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a de verkeersveiligheid;
- b de sociale veiligheid;
- c een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 voor de bouw van een ondergronds bergbezinkbassin met een maximale inhoud van 200 m³ en met een daarbij behorend gebouw met een maximaal Bebouwd Grondoppervlak van 30 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m ten behoeve van de regulering van overmatige neerslag.



Artikel 4 MAATSCHAPPELIJK

4.1 Bestemmingsomschrijving

- 4.1.1 De op de verbeelding voor maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen;

met daarbij behorende:

- e wegen en paden;
- f parkeervoorzieningen;
- g groenvoorzieningen;
- h tuinen, terreinen en erven;
- i water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

- 4.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- c ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;

- 4.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m bedragen, mits de erf- of terreinafscheidingen niet naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht;
- c de bouwhoogte van toegangshekken voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1,50 m bedragen.
- d de hoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

- 4.3.1 Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b de verkeersveiligheid;
- c de sociale veiligheid;
- d de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 NATUUR

5.1 Bestemmingsomschrijving

- 5.1.1 De op de verbeelding voor natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschappelijke waarden;
 - b bestaande vergunde wegen, paden en parkeergelegenheden;
 - c waterhuishoudkundige doeleinden;
 - d sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
 - e het behoud en herstel van landschappelijke tuinen.

5.2 Bouwregels

- 5.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- 5.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht, mag niet meer dan 1 meter bedragen;
 - b vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2m bedragen, mits de erf- of terreinafscheidingen niet naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht;
 - c de bouwhoogte van toegangshekken voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1,50 m bedragen;
 - b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1.5 m bedragen;
 - d de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 4 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

- 5.3.1 Het bevoegd gezag kan nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing, ten behoeve van:
- a het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuur en/of landschappelijke waarden van de gronden;
 - b de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - c de plaatsing van een erfafscheiding, met dien verstande dat kan worden geëist dat de erfafscheiding op een afstand van ten hoogste 1 m uit de perceelsgrens wordt geplaatst.

5.4 Specifieke gebruiksregels

- 5.4.1 Kunstgrasvelden
Het is verboden de gronden te gebruiken als kunstgrasvelden.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk of werkzaamheden

- 5.5.1 Verboden uitvoering van andere werken.
Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag op de in lid 5.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
- a het aanleggen of verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen
 - b het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen of aanlegplaatsen;
 - c het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds bestaande taluds;
 - d het aanleggen van waterlopen of waterpartijen, het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen of waterpartijen;
 - e het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;;
 - f het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, voor zover de Boswet of de Algemene Plaatselijke Verordening niet van toepassing is;
 - g het aan- en verplanten van bomen en ander opgaand houtgewas, voor zover de Boswet of de Algemene Plaatselijke Verordening niet van toepassing is;
 - h het bodem verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van de grond;
 - i het bemalen of draineren van de grond, alsmede het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van water;
 - j het aanleggen van inrichtingen ten behoeve van aan de bestemming ondergeschikte recreatieve voorzieningen.

5.5.2 Uitzonderingen

- Het verbod als bedoeld in lid 5.5.1 is niet van toepassing op andere werken die:
- a het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 - b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.5.3 Toelaatbaarheid



De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

5.5.4 Advies

Het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in lid 5.5.1 advies in bij een ter zake deskundige.



Artikel 6 TUIN

6.1 Bestemmingsomschrijving

- 6.1.1 De op de verbeelding voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
 - b water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - c erkers bij woningen;

met daarbij behorende:

- e (toegangs)paden;
- f per woning ten hoogste twee parkeerplaatsen ten behoeve van het hoofdgebouw;
- g per woning één ontsluiting voor autoverkeer.

6.2 Bouwregels

- 6.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a een dierenverblijf of kas, waarbij:
 - 1. de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 10 m²;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
- b erkers mogen worden gebouwd aan de voor- en zijgevels van een woning, waarbij:
 - 1. de erker maximaal 1,0 meter voor de gevel uitsteekt;
 - 2. de grondoppervlakte niet meer dan 4 m² bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt, dan wel de hoogte van de 1e bouwlaag.

- 6.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m bedragen, mits de erf- of terreinafscheidingen niet naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht;
- c de bouwhoogte van toegangshekken voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1,50 m bedragen.
- d de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f de bouw van zwembaden en carports is niet toegestaan
- g de bouw en aanleg van tennisbanen is niet toegestaan.

6.3 Nadere eisen

- 6.3.1 Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b een goede woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d instandhouding bomen;
- e instandhouding reliëf;
- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



Artikel 7 VERKEER

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 De op de verbeelding voor verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en pleinen;
- b parkeerplaatsen;
- c fiets- voet- en ruiterspaden;
- d voetgangersgebieden;

met daarbij behorende:

- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f straatmeubilair;
- g groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Ten aanzien van de in lid 7.1.1 bedoelde gronden geldt dat uitsluitend gebouwen met een maximum oppervlakte van 5 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5 m ten behoeve van de waterhuishouding mogen worden gebouwd.

7.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d de bouwhoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 1,20 meter bedragen;
- e de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a de verkeersveiligheid;
- b de sociale veiligheid;
- c een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- e de plaatsing van de bebouwing en werken als bedoeld in lid 7.2 indien de bestaande boomplanting en/of de geaccidenteerdheid van het terrein hier aanleiding toe geven.
- f de plaatsing van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat kan worden geëist, dat deze op een afstand van ten 1 m uit de perceelsgrenzen wordt geplaatst.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 voor de bouw van een ondergronds bergbezinkbassin met een maximale inhoud van 200 m² en met een daarbij behorend gebouw met een maximaal Bebouwd Grondoppervlak van 30 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m ten behoeve van de regulering van overmatige neerslag.

Artikel 8 WONEN

8.1 Bestemmingsomschrijving

- 8.1.1 De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a wonen;
 - b aan huis verbonden beroepen;

met daarbij behorende:

- c tuinen, terreinen en erven;
- d toegangswegen en paden;
- e parkeervoorzieningen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

- 8.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd,
 - c ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
 - d ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
 - e ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd (optioneel);
- 8.2.2 Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per woning niet meer bedragen dan 40 % van de bestemming Wonen buiten het bouwvlak, tot maximaal het oppervlak dat op de verbeelding is aangegeven;
 - b de goothoogte van aan- en uitbouwen van vrijstaande woningen mag niet meer bedragen dan 3 meter of de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
 - c de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal 3 meter hoger zijn dan de goothoogte van de aan- en uitbouw;
 - d voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - 2. de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m;
 - e de bouw van overdekte zwembaden is niet toegestaan.
- 8.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht mag niet meer dan 1 meter bedragen;
 - b vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m bedragen, mits de erf- of terreinafscheidingen niet naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht;
 - c de bouwhoogte van toegangshekken voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1,50 meter mag bedragen;
 - d de bouwhoogte van vlaggenmasten ten hoogste 6 m mag bedragen;
 - e de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 3 m mag bedragen.
 - f de bouw van open zwembaden is niet toegestaan;
 - g de bouw en aanleg van tennisbanen is niet toegestaan.

8.3 Nadere eisen

- 8.3.1 Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
- a een samenhangende straat- en bebouwingsbeeld;
 - b een goede woonsituatie;
 - c de verkeersveiligheid;
 - d de instandhouding van bomen;
 - e de instandhouding de geaccidenteerdheid van het terrein;
 - f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

- 8.4.1 Algemeen
Ten aanzien van het gebruik geldt het bepaalde in lid 8.1.
- 8.4.2 Beroep aan huis
Binnen de bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan, als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende regels:



- a de voor beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 30% per woning bedragen, tot een maximum van 60 m²;
- b er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- c detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- d er mag geen milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- f de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.4.2 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende regels:

- a de voor bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 30% per woning bedragen, tot een maximum van 60 m²;
- b er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- c detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel, is niet toegestaan;
- d horeca, anders dan bed & breakfast is niet toegestaan;
- e een bed & breakfast mag in maximaal twee slaapkamers voor maximaal vier personen worden aangeboden;
- f parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein, indien parkeren op openbaar terrein nodig is, kan alleen medewerking worden verleend als er geen onevenredige parkeerdruk ontstaat;
- g er mag geen milieu- of verkeershinder ontstaan;
- h het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- i de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

Artikel 9 WAARDE - ARCHEOLOGIE

9.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn primair bestemd voor behoud, versterking en bescherming van te verwachten archeologische waarden;
- b. Secundair zijn deze gronden voor zover zulks op de verbeelding is aangewezen, bestemd voor de doeleinden als omschreven in het voor de betreffende bestemming geldende artikel, waarbij het in dat artikel bepaalde van toepassing is, met de daarbij behorende bouwwerken.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 5,5 m+ NAP, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

9.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in lid 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden voor het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 9.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in lid 9.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 5,50 m + NAP:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het omzetten van grasland in bouwland;
- e. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard;
- g. verlagen van het waterpeil;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- j. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt en de betreffende leiding geen vervanging is van een reeds aanwezige leiding;
- k. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- l. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- m. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- n. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

9.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het bepaalde onder 9.3.1 is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de



- c. archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

9.3.3 Randvoorwaarde omgevingsvergunning

- a. Het bepaalde onder 9.3.1 is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de onder 9.3.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- d. Het bevoegd gezag verleent uitsluitend vergunning zoals bedoeld onder 9.3.1 na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie op de verbeelding te doen vervallen, indien uit nader onderzoek is gebleken, dat, hetzij geen sprake is van een gebied met archeologische waarde, hetzij handhaving van de bestemming niet langer noodzakelijk wordt geacht;
- b. aan de gronden zonder of met een andere archeologische waarde de bestemming Waarde - Archeologie toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van de gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 10 ANTI-DUBBELTELREGEL

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



Artikel 11 ALGEMENE BOUWREGELS

11.1 Bouwwerken

11.1.1 Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. De gezamenlijke breedte van één of meerdere dakkapellen op een dakvlak dat naar het openbaar toegankelijk gebied is gericht, mag per bouwlaag ten hoogste 50 % van de breedte van het betreffende dakvlak bedragen;
- b. Indien de gezamenlijke breedte van één of meerdere dakkapellen op een dakvlak dat naar het openbaar toegankelijk gebied is gericht per bouwlaag breder dan 50 % van de breedte van het betreffende dakvlak is, wordt de goothoogte van de dakkapel(len) als goothoogte van het betreffende gebouw aangemerkt.
- c. met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - monument", geldt dat de op het tijdstip van het ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij het bevoegd gezag ingevolge het bepaalde in de Wabo een omgevingsvergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering heeft verleend. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie en/of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

11.2 Ondergronds bouwen

11.2.1 Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen de aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende erven waar de bijgebouwen mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht;

11.2.2. Ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijgebouwen.

11.3 Overschrijding bouwgrenzen

11.3.1 De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de gevelrooilijn niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en overbouwingen, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;
- d. erkers, balkons, galerijen en luifels mits zij de bouw- en bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- e. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouw- en bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelrooilijn met meer dan 1 m overschrijden;
- g. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen;
- h. dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties.

11.3.2 Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht en mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte met niet meer dan 5 m overschrijden.

11.3.3 Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m, gemeten vanaf bovenkant van de dakconstructie, en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

11.3.4 Overige ondergeschikte dakopbouwen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht, mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 20% van het bouwvlak en mogen de voor dat gebouw toegestane maximale bouwhoogte met niet meer dan 3 m overschrijden.

11.3.5 Voor zover de bouwhoogte van bestaande dakopbouwen hoger is dan toegestaan, dan geldt de bestaande hoogte van de dakopbouw ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, als maximale toegestane bouwhoogte.

11.4 Afwijken overschrijding bouwgrenzen

11.4.1 Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrenzen, met maximaal 1.5 m, indien het betreft:

- a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;



- b. toegangen van bouwwerken;
- c. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
- d. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- e. balkons en galerijen;
- f. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
- h. kelderingangen en kelderkoekoeken.

11.4.2 Voorwaarden aan het verlenen van afwijking

- a de in lid 11.4.1 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b de in lid 11.4.1 genoemde afwijkingen mogen voorts slechts worden verleend indien zulks in het belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bouwwerken dan welvoor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, en hierdoor:
 - 1. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - 2. de structurele opzet van het plan hierdoor niet aanmerkelijk zal worden aangetast;
 - 3. het karakter van de bebouwing niet aanmerkelijk wordt aangetast;
 - 4. de cultuurhistorische, de natuur- en /of landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.



Artikel 12 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

12.1 Gebruiksverbod

12.1.1 Verboden gebruik onbebouwde gronden

Onder gebruik van onbebouwde gronden in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt in ieder geval verstaan:

- a. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

12.1.2 Verboden gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en voor detailhandelsdoeleinden, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsomschrijving.

12.2 Uitzonderingen gebruiksverbod

12.2.1 Het bepaalde in lid 12.1.1 van dit artikel is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering.
- c. het tijdelijk gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van 3 evenementen per jaar en een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder inbegrepen.

Artikel 13 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

13.1 Algemeen

- 13.1.1 Het bevoegd gezag kan van de in het plan genoemde bepalingen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen:
- a voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen en wachthuisjes voor verkeersdiensten mits deze niet groter zijn dan 50 m³ en de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - b voor het oprichten van voorzieningen ten dienste van de telecommunicatie of het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de zendinstallatie:
 - 1. een masthoogte heeft die boven het maaiveld niet meer bedraagt dan 40 m;
 - 2. in de vorm van een open constructie wordt gerealiseerd;
 - 3. door meerdere operators wordt medegebruikt;
 - 4. de daarbij behorende apparatuurkasten ingepast worden in het landschap;
 - 5. de cultuurhistorische, de natuur- en /of landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
 - c voor de op de verbeelding dan wel in de voorschriften aangegeven maten en getallen, voor zover deze afwijking niet meer dan 10% bedraagt en met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op het bebouwd grondoppervlak, het bruto vloeroppervlak, de bebouwingspercentages en de aantallen zoals aangegeven op de verbeelding;
 - d voor de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 1,50 m bedragen en geen vergroting van bestemmings- of bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder c;
 - e voor het aanpassen van het beloop of het profiel van een weg indien de verkeersveiligheid en/of parkeerdruk daartoe aanleiding geeft en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 m wordt overschreden.

13.2 Eerdere afwijkingen

- 13.2.1 Bij de beoordeling van een verzoek om afwijking wordt rekening gehouden met eerder verleende afwijkingen op basis van dit artikel, om te beoordelen of maximale afwijkingsmogelijkheden al dan niet worden overschreden.

13.3 Voorwaarden aan het verlenen van afwijking

- a de in lid 13.1.1 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b de in lid 13.1.1 onder c en d genoemde afwijkingen mogen voorts slechts worden verleend indien zulks in het belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, en hierdoor:
 - 1. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - 2. de structurele opzet van het plan hierdoor niet aanmerkelijk zal worden aangetast;
 - 3. het karakter van de bebouwing niet aanmerkelijk wordt aangetast;
 - 4. de cultuurhistorische, de natuur- en /of landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.



Artikel 14 ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS

14.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van het artikel Algemene afwijkingregels niet kunnen worden gebouwd;
- b een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

Artikel 15 ALGEMENE PROCEDUREREGELS

15.1 Afwijking

Op de voorbereiding van een besluit tot afwijking, zoals opgenomen in dit plan, is de in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geregelde procedure van toepassing.

15.2 Wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging, zoals opgenomen in dit plan, is de in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.



4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 16 OVERGANGSRECHT

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de vergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

16.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 16.1.1 voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in 16.1.1 met maximaal 10%.

16.1.3 Uitzondering

Lid 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daardoor begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

16.2.2 Voor het gebruik van overgangsrecht gelden de volgende voorwaarden:

- a het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in lid 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang word verkleind;
- b indien gebruik, bedoeld in lid 16.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.2.3 Voor het gebruik van overgangsrecht geldt de volgende uitzondering:

Lid 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 17 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het "bestemmingsplan Overveen 2013, 1e herziening"

