

Wijzigingsplan Elswoutshoek Overveen



Gemeente Bloemendaal
team Ruimtelijke Ordening
november 2017

Wijzigingsplan Elswoutshoek Overveen

Procedure overzicht

Fase	Vastgesteld door	Datum
<i>ontwerp wijzigingsplan</i>	<i>College</i>	<i>29 augustus 2017</i>
<i>ter inzage legging</i>		<i>7 september t/m 19 oktober 2017</i>
<i>vastgesteld wijzigingsplan</i>	<i>College</i>	<i>14 november 2017</i>
<i>beroepstermijn</i>		<i>16 november t/m 28 december 2017</i>

NL.IMRO.0377.LG2013WPEWH-vg01

Registratienummers

Verbeelding: 2017021649

Regels: 2017021516

Toelichting: 2017021515

Toelichting & planregels

Simon van Dam

Verbeelding

Viewpoint

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
1.4 Beoogde situatie	4
1.5 Totstandkoming van het plan	4
1.6 Leeswijzer	4
2. Planbeschrijving	5
3. Gemeentelijk beleid	6
3.1 Structuurvisie	6
3.2 Nota landgoederen	6
4. Voorwaarden wijziging bestemmingsplan	8
4.1 Wijzigingsregels	8
4.2 Conclusie	9
5. Randvoorwaarden	10
5.1 Milieukwaliteitseisen	10
5.1.1 Milieueffectrapportage	10
5.1.2 Bodemkwaliteit	10
5.1.3 Geluidsbelasting	10
5.1.4 Luchtkwaliteit	12
5.1.5 Geurhinder	12
5.2 Externe veiligheid	13
5.3 Waterhuishouding	13
5.4 Natuurbescherming	13
5.4.1 Gebiedsbescherming	13
5.4.2 Soortenbescherming	14
5.5 Archeologie	14
5.6 Cultuurhistorie	15
6. Planopzet	15
6.1 Artikelsgewijze toelichting	16
7. Uitvoering	18
7.1 Financiële haalbaarheid	18
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid	18
7.3 Handhaving	18

Bijlagen

Bijlage 1	Bestaande situatie
Bijlage 2	Nieuwe situatie
Bijlage 3	Besluit hogere grenswaarden
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek Rapport Wet Geluidhinder (Omgevingsdienst IJmond, rapportnummer ODIJ-Z-17-042691)
Bijlage 5	Advies omgevingsdienst IJmond
Bijlage 6	Revitalisering landgoed Elswouthoek te overveen (19-04-2013)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 18 april 2017 heeft de eigenaar van de Elswoutslaan 2 in Overveen een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 ingediend voor het splitsen van de monumentale woning in twee wooneenheden aan de Elswoutslaan 2 in Overveen. Hiervoor moet de bestemming worden gewijzigd zodat er twee woningen mogelijk worden gemaakt.

Er wordt een beroep gedaan op de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013.

1.2 Locatie

Het huidige landgoed Elswouthoek of Elswoutshoek ligt ten noorden van landgoed Elswout aan de overgang van de binnenduinrand naar een vlakke strook land tussen Overveen en de oude stadskern van Haarlem. De woning is gesitueerd op vlak terrein in de punt of 'hoek' van de Duinlustweg en de Elswoutslaan, niet ver van de Brouwersvaart en het begin van de Ramplaan. Verder zijn op het landgoed aan de Elswoutslaan 4-6 twee aaneen gebouwde dienstwoningen aanwezig.



Planlocatie

1.3 Gebiedsbeschrijving

Landgoed Elswout is cultuurhistorische icoon binnen de metropoolregio. Zoals de naam al zegt, was 'Elswouthoek' historisch gezien een uithoek van Elswout, namelijk de noordoostelijke hoek van dat landgoed. Onder Elswouthoek werd tot de aanwinst van het voormalige zanderijterrein van Elswout aan de Duinlustweg omstreeks 1950 vooral het huis en zijn directe omgeving verstaan. Het overgrote deel van het huidige landgoed met de hoger gelegen terreinen maakte tot het midden van de 20ste eeuw deel uit van Elswout.

1.4 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt de bestaande woning gesplitst in twee wooneenheden. Hierbij blijft het bestaande woongedeelte in gebruik als woning. Hierbij blijft de monumentale uitstraling van het pand ongewijzigd. Er verandert niets aan de uiterlijke verschijningsvorm. Voor het overige vinden op de locatie aan de Elswoutshoek in Overveen geen wijzigingen plaats.

1.5 Totstandkoming van het plan

De planlocatie valt binnen het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 en het 'veegbestemmingsplan Landelijk Gebied 2013'. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 is in artikel 23 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een woning te splitsen.

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

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

Binnen 8 weken nadat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het wijzigingsplan.

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

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

1.6 Leeswijzer

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

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

2. Planbeschrijving

Het perceel is gelegen op een landgoed aan de De Elswoutslaan. Het gebouw is aangewezen als rijksmonument en is gelegen op een landgoed en is een vierkant huis onder een schilddak. De woning bestaat uit beganegrond en (verhoogde?) verdieping, gedekt door een omlopend schilddak met grote dakkapellen. Gepleisterde en gewitte gevels onder omlopende lijst, waarvan de huidige vijf vensters brede voorgevel met middenrisaliet, in deze laatste een beglaasde voordeur in een omlijsting waarvan de afdekkende lijst op twee consoles rust; in de vensters, voorzover oud, een empire roedenverdeling. Tegen de oostgevel een door een balkonbalustrade bekroonde veranda, waarnaast een terras, waarvan de glazen overdekking wordt gedragen door twee toscaanse zuilen en twee vierkante hoekpijlers. (bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)

De beoogde splitsing van de woning in twee woningen zal geen gevolgen hebben voor de ruimtelijke hiërarchie op het landgoed omdat het gebouw één ruimtelijke eenheid zal blijven. De gevels van het gebouw zullen niet wijzigen. Voor de ingangen van de woningen, die zich aan de noordgevel bevinden wordt gebruik gemaakt van bestaande toegangen. Hieronder is een uitsnede te zien van het bouwplan (bestaande toestand gezien vanaf de oostgevel). De bouwtekeningen van zowel de bestaande als nieuwe toestand zijn als bijlagen 1 en 2 bijgevoegd.



3. Gemeentelijk beleid

3.1 Structuurvisie

De structuurvisie 'kroon op de regio' geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van Bloemendaal tot en met 2023. Bloemendaal staat bekend om zijn goede ruimtelijke kwaliteit. Bij alle ontwikkelingen en veranderingen zal kritisch gekeken moeten worden of deze een verbetering zijn van de ruimtelijke kwaliteit. In de gemeente zijn door de historische ontwikkeling drie zones met specifieke ruimtelijke kenmerken ontstaan: de kust- en duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. In de visie worden voor elke zone de kenmerken, kwaliteiten en het beleid beschreven. De cultuurhistorische en natuurlijke waarde van de landgoederen en de open strandvlakten moet behouden blijven. De contrasten tussen het gesloten karakter van landgoederen en de open strandvlakten zijn essentieel voor de zone en kunnen versterkt worden. Bij landgoederen is het beleid gericht op extensieve vormen van recreatie en cultuur, rekening houdend met de draagkracht van het landgoed. Binnen de strandvlakten wordt gezocht naar mogelijkheden voor extra waterberging en natuurontwikkeling. Landgoed Elswout is een cultuurhistorisch icoon binnen de metropool regio.

De voorgestelde splitsing van het landhuis in twee woningen zal geen nadelige gevolgen hebben voor de cultuurhistorische en natuurlijke waarde van het landgoed en open strandvlakten. Door de ontwikkeling wijzigt de ruimtelijke eenheid niet. Het plan vormt hiermee geen belemmering voor de structuurvisie.

3.2 Nota landgoederen

Volgens de 'Nota landgoederen Bloemendaal 2016' is het beleid voor landgoederen gericht op *behoud* door functiewijziging. Het uitbreiden van de hoeveelheid bijgebouwen of het verplaatsen van hoofdingangen of inritten zijn voorbeelden van ingrepen die niet passend zijn.

Het splitsen van landhuizen kan bijdragen aan het behoud van monumentale landhuizen en kan een kostendrager zijn in het geval van een renovatie of restauratie. De wijzigingsregeling in bestemmingsplannen om landhuizen te splitsen wordt daarom gehandhaafd.

In de bestemmingsplannen is daarnaast bepaald dat het oppervlak aan bijgebouwen niet mag toenemen als een woning wordt gesplitst. Ook dit uitgangspunt blijft volgens de Nota landgoederen gehandhaafd. Bestaande landhuizen mogen in grondgebonden woningen of appartementen worden gesplitst. De inhoud van elke nieuwe woning dient tenminste 500 m³ te zijn. De regeling is alleen bedoeld voor het splitsen van bestaande landhuizen. In het geval van (sloop) nieuwbouw mag een landhuis niet worden vervangen door meerdere woningen. Wordt er bij sloop/nieuwbouw één woning teruggebouwd, dan mag het nieuwe landhuis gedurende de eerste twintig jaar niet worden gesplitst.

3.3 Nota Bijgebouwenregeling 2010

De Nota Bijgebouwen is het uitgangspunt voor de opzet van nieuwe bestemmingsplannen. De nota dient als ruimtelijk toetsingskader voor het oprichten van bouwwerken behorende bij een hoofdgebouw.

De gemeente Bloemendaal heeft bij het opstellen van richtlijnen voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken onderscheid gemaakt in type woningen. De gemeente kent immers een verscheidenheid aan soorten woningen, van rijtjeswoningen tot ruime, vrijstaande villa's. Deze kennen een groot verschil in perceelgrootte, en daarmee ook in de ruimte om een bijgebouw op te richten. Om passende richtlijnen op te stellen voor elk perceel, is het bebouwd gebied onderverdeeld in drie verschillende gebiedstypen.

De uitgangspunten van de Nota Bijgebouwenregeling 2010 zijn rechtstreeks vertaald naar het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013. Deze regeling is opgenomen in de planregels van dit wijzigingsplan.

3.4 Verkeer en parkeren

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

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

Beoordeling en conclusie

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

4. Voorwaarden wijziging bestemmingsplan

Om medewerking te verlenen aan het plan voor de Elswoutslaan 2 dient toepassing te worden gegeven aan artikel 23 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013. In dit hoofdstuk is het betreffende wijzigingsartikel opgenomen en wordt het plan (in cursief) getoetst aan de wijzigingsregels.

4.1 Wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op het vermeerderen van het aantal woningen in hoofdgebouwen door een woning te splitsen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Uitsluitend bestaande vrijstaande woningen mogen worden gesplitst;
De betreft een vrijstaande woning. Het plan voldoet aan deze voorwaarde
- het creëren van woningen naast elkaar dient het uitgangspunt te zijn, met dien verstande dat het bevoegd gezag in uitzonderlijke gevallen kan toestaan dat geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen ontstaan;
De woning wordt horizontaal gesplitst. Het plan voldoet aan deze voorwaarde.
- De inhoud van een te splitsen vrijstaande woning als bedoeld onder a tenminste bedraagt 1.400 m³, gemeten vanaf het maaiveld;
De inhoud van het huidige gebouw bedraagt meer 2.993 m³. Het plan past binnen deze voorwaarde.
- Het aantal woningen per te splitsen vrijstaande woning mag na wijziging maximaal 2 bedragen;
Het plan omvat maximaal 2 woningen. Het plan past binnen deze voorwaarde
- De inhoud van elke nieuwe woning dient ten minste 500 m³ te bedragen, exclusief bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde
De inhoud van de nieuwe woningen bedragen respectievelijk 476 m² en 445 m². Het plan past binnen deze voorwaarde.
- Per te splitsen woning dient te worden voldaan aan de op het moment van de aanvraag geldende gemeentelijke parkeernorm;
Er is voldoende ruimte op eigen terrein om te voldoen aan de parkeernorm. Het plan past binnen deze voorwaarde.
- De voorgevelbouwgrens c.q grenzen zijn meer dan 20 meter vanaf de weg gelegen;
De afstand vanaf de voorgevelbouwgrens tot de weg bedraagt meer dan 20 meter. Het plan past binnen deze voorwaarde.
- aangetoond is dat het splitsen van de woning verantwoord is:
 - 1. in milieuhygiënisch opzicht, in ieder geval voor wat betreft wegverkeersgeluid, bodemkwaliteit en luchtkwaliteit;
 - 2. voor wat betreft externe veiligheid;
 - 3. voor wat betreft de effecten op flora en fauna;
 - 4. voor wat betreft verkeersaspecten;
 - 5. voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid.

In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat het splitsen van de woning verantwoord is voor wat betreft wegverkeersgeluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid, de effecten op flora en fauna, verkeersaspecten en de economische aspecten. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Het plan past binnen deze voorwaarde.

4.2 Conclusie

De conclusie is dat het planvoornemen voldoet aan alle voorwaarden van de wijzingsbevoegdheid van artikel 23 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013. Hiermee kan de wijzingsbevoegdheid worden toegepast.

5. Randvoorwaarden

5.1 Milieukwaliteitseisen

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

5.1.1 Milieueffectrapportage

In het besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is bepaald wanneer er een m.e.r. beoordeling nodig is. Omdat hier middels een woningsplitsing planologisch-juridisch een extra woning mogelijk gemaakt, is er geen sprake van overschrijding van de drempelwaarden uit het besluit m.e.r. Daarnaast heeft het plan nadelige gevolgen voor gevoelige gebieden die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

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

Verder heeft het plangebied geen nadelige gevolgen voor een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of tot een Belvédèregebied. De woning in het plangebied betreft een rijksmonument, dat overigens door de ontwikkeling niet wordt aangetast maar juist behouden blijft. Van aantasting van een landschappelijk waardevol gebied is evenmin sprake.

Het plangebied heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor een gevoelig gebied.

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

5.1.2 Bodemkwaliteit

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

Beoordeling en conclusie

Dit wijzigingsplan maakt een splitsing van de bestaande woning in het plangebied mogelijk. Er is daarmee geen sprake van een functiewijziging in het plangebied en de woonbestemming wordt niet vergroot. Ook wordt er geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Er zijn op het gebied van bodem en grondwater geen belemmeringen voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

5.1.3 Geluidsbelasting

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het bestaande hoofdgebouw betreft een woning welke is bewoond en volgens de Wet geluidhinder als geluidgevoelige bestemming wordt aangemerkt. De woning ligt op ongeveer 22 meter van de Duinlustweg. De maximale snelheid op deze weg is 60 km per uur.

Het woongebouw is een rijksmonument. Hierdoor is het niet aannemelijk dat de standaard eisen met betrekking tot gevelwering voor het aspect geluid worden gehaald.

De gevelbelasting is indicatief berekend waarbij een gevelbelasting is berekend tot 60 dB. Omdat sprake is van een splitsing van een geluid gevoelige bestemming, neemt het aantal geluid gehinderde personen toe. Op basis van artikel 77 Wet geluidhinder moet derhalve akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidbelasting op de gevel. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Er dient een hogere waarde besluit te worden genomen. Deze procedure loopt gelijktijdig met onderhavige procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Een hogere waarde kan, onder voorwaarden, worden vastgesteld tot de maximale ontheffingswaarde voor de betreffende geluidbron.

Railverkeerslawaai/Industrielawaai/luchtvaartlawaai

De planlocatie ligt buiten de geluidszone van spoorlijnen in de gemeente Velsen.

Ook ligt de locatie buiten geluidsc contouren van gezoneerde industrieterreinen.

Het onderdeel luchtverkeerslawaai is niet van toepassing.

Wegverkeerslawaai

Het hoofdgebouw ligt in de geluidzone van de wegen Duinlustweg en de Elswoutslaan te Overveen en ligt buiten de bebouwde kom en in buitenstedelijk gebied. De maximumsnelheid van deze wegen is 60 km/uur.

De berekende geluidbelasting vanwege de wegen op de gevel van het hoofdgebouw op de eerste en tweede bouwlaag bedraagt 57 dB, exclusief aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB. Bij een hogere geluidbelasting is het in een buitenstedelijke situatie mogelijk een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder vast te stellen tot en met 53 dB.

Geluidbelasting

De huidige geluidbelasting is uitgerekend met het vastgestelde geluidmodel voor de opstelling van de Geluidkaart 2011 en met verkeersintensiteiten uit 2014 door berekend met een autonome groei van het wegverkeer naar het prognose jaar 2027.

Het gebouw op het perceel Elswoutslaan 2 heeft twee woonlagen. Dat heeft tot gevolg dat de geluidbelasting op de gevel is uitgerekend op 1,5 meter en 4,5 meter hoogte.

Op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder mag er voor toetsing aan de grenswaarde een aftrek op de berekende geluidwaarde worden toegepast. Deze aftrek bedraagt 5 dB.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Dit is berekend met de aangebrachte wegdekverhardingen en een prognose berekening voor het jaar 2027.

Er kan een hogere waarde voor de geluidbelasting worden vastgesteld.

Eventueel kan er om te komen tot een nog stillere gevelbelasting worden gekeken naar aanvullende maatregelen. Deze maatregelen in volgorde van maatregelen aan de bron, de overdracht of bij de ontvanger.

Maatregelen aan de bron zijn het stiller worden van het wegverkeer, hier heeft men geen invloed op. Bij maatregelen aan de overdracht kan men denken aan een aanpassing van het asfalt, het verlagen van de maximale snelheid of het realiseren van afscherpende maatregelen. Gezien het pand een monumentaal pand is, zijn maatregelen bij de ontvanger alleen aan de binnenzijde tijdens de verbouwing mogelijk.

Beoordeling en conclusie

Uit de resultaten van het geluidsonderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op het hoofdgebouw vanwege het wegverkeer inclusief aftrek maximaal 52 dB bedraagt.

De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB en de maximale waarde grenswaarde voor het verlenen van een hogere waarde in buitenstedelijk gebied bedraagt 53 dB. Deze waarde wordt niet overschreden.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering van gevels voor geluidgevoelige bestemmingen. Daarbij dient ook voor een gezond geluidniveau in de te splitsen woning de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de gevel berekend te worden dit gezien de hoge geluidbelasting. Hieruit moet duidelijk worden hoe de gevels uitgevoerd moeten worden om te voldoen aan de binnenwaarde overeenkomstig artikel 3.2 bouwbesluit 2012.

5.1.4 Luchtkwaliteit

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

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

Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft een woningsplitsing. Daarmee wordt juridisch-planologisch één extra woning mogelijk gemaakt. De ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. De luchtkwaliteit wordt daarom niet in betekenende mate aangetast met de voorgestane ontwikkeling en een luchtkwaliteitonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de woningsplitsing.

5.1.5 Geurhinder

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

Beoordeling en conclusie

In dit wijzigingsplan wordt splitsing van een bestaande woning mogelijk gemaakt. Het bouwvlak en de situering van woningen wijzigen daarmee niet. Wel wordt er juridisch-planologisch één nieuw geurgevoelig object mogelijk gemaakt. In de omgeving van het plangebied bevinden zich echter geen veehouderijen. het aspect geurhinder zijn er daarom geen belemmeringen voor de woning-splitsing.

5.2 Externe veiligheid

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

Het perceel bevindt zich niet binnen de veiligheidsafstand van een inrichting die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt. Evenmin bevindt het perceel zich binnen de veiligheidsafstand van een hoge druk transportleiding die onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) valt. Over het spoor Haarlem – Leiden vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de uitvoering van het project bestaan.

5.3 Waterhuishouding

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

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

Beoordeling en conclusie

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

5.4 Natuurbescherming

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

5.4.1 Gebiedsbescherming

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

Provinciaal beleid provincie Noord-Holland

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

5.4.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Vanaf 1 januari 2017 moet, onder de Wet natuurbescherming, bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten vanuit nationaal en Europees oogpunt. Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermend. Ten slotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Vooral nog is het uitgangspunt dat deze indeling gehandhaafd blijft, totdat de provincies deze hebben aangepast en vastgesteld.

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

Beoordeling en conclusie

Verblijfsplaatsen van huismussen en gierzwaluwen zijn niet te verwachten. Er zijn mogelijk verblijfsplaatsen van zwaar beschermde vleermuizen aanwezig.

Het plan behelst het splitsen van het monumentale hoofdgebouw waarbij enkel een interne verbouwing plaatsvindt. Het plan heeft daarom geen negatieve effecten op deze (eventuele) verblijfsplaatsen en daarom hoeft er geen ecologisch onderzoek te worden gedaan.

Omdat het plan een interne verbouwing betreft, heeft het plan geen negatief effect op het nabijgelegen natura 2000-gebied.

5.5 Archeologie

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

Het perceel ligt in een gebied dat een hoge verwachtingswaarde kent m.b.t. de aanwezigheid van archeologische waarden. In het gemeentelijk archeologiebeleid is bepaald dat er een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd wanneer er een grondoppervlak van meer van 250 m² wordt geroerd. Op het perceel aan de Elswoutslaan 2 wordt voor beide woningen geen grondoppervlak geroerd. Voor de realisatie van dit plan is geen archeologisch onderzoek nodig. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Het gebouw is een rijksmonument. Er is een advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed gevraagd. De Rijksdienst kan instemmen met het plan om woning te splitsen zonder de monumentale waarden aan te tasten.

5.6 Cultuurhistorie

in het rapport 'revitalisering landgoed Elswouthoek te overveen' is de cultuurhistorie van het landgoed omschreven. Dit rapport is als bijlage bijgevoegd. Hieronder zijn de cultuurhistorische waarden samengevat.

Elswouthoek omvat in zijn huidige gedaante een aantal cultuurhistorisch interessante structuren uit verschillende perioden. Op de eerste plaats is hier het (later nog verschillende keren verbouwde) huis uit 1809 te noemen dat de oorspronkelijke bebouwing uit omstreeks 1690 verving. Bij het huis hoorde al eind zeventiende eeuw een nutstuin, die voor 1812 werd herschapen in een landschappelijke aanleg met slingerpaden. Ook nu nog is de omgeving van het huis nog in grote lijnen in landschapsstijl vormgegeven, ook al heeft een deel van het terrein in de twintigste eeuw een invulling gekregen in nieuw-architectonische tuinstijl. Vanuit de hoek van Elswoutslaan en Duinlustweg met huis Elswouthoek liep een afgezande strook langs de Elswoutslaan verder richting Elswout. Hier bevonden zich in ieder geval vanaf 1810 de groentetuinen van Elswout, met een klein gebouwtje uit dezelfde tijd. Een gebouwtje op deze plek bestaat nog, de moestuinen zijn nu weilanden. Ten noordwesten van huis Elswouthoek, aan de overkant van de zandvaart die ook nu nog door het terrein loopt, bevond zich tussen ongeveer 1790 en 1850 een van de zanderijen van Elswout. Interessant is dat tijdens het afzanden van het terrein en bij de aanleg van kronkelende in plaats van rechte zanderijsloten kennelijk al rekening werd gehouden met de aanleg van een 'Engelse' landschapstuin. Rond 1812 was van de 'Engelse' landschapstuin nog niet veel meer te zien dan de vormgeving van de huistuin van Elswouthoek, een smalle parkstrook langs de zanderijvaart richting Elswout, en een slingerlaan dwars over het zanderijterrein heen. In 1883 zien we op het hele voormalige zanderijterrein een landschappelijke parkaanleg, met als middelpunt het 'hoge eiland'. Dat is in grote lijnen wat er ook nu nog te zien is.

Grote veranderingen maakte in de eerste drie decennia van de twintigste eeuw niet alleen het hoofdhuis door, maar ook zijn directe omgeving. De negentiende-eeuwse landschappelijke vormgeving werd weliswaar in grote lijnen gehandhaafd, maar in de jaren 1920 ook aangevuld met contrasterende, nieuw architectonische structuren van een rosarium met halfroond waterbekken en fontein. Hierbij hoorden ook een tennisbaan en een houten zomerhuisje ('cottage' of 'clubgebouw'). Het zomerhuisje werd rond 1989 na een felle brand gesloopt; de bakstenen structuren van de nieuw-architectonische tuin van de hand van tuinarchitect Gerard Bleeker zijn daarentegen nog aanwezig. Cultuurhistorisch interessant zijn ten slotte ook de restanten van de laanbeplanting van de Duinlustweg, die het oude tracé van de zeeuwenoude weg laten zien.

6. Planopzet

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

6.1 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1: inleidende regels

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

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

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

Dit bestemmingsplan kent de bestemming Wonen. Hieronder wordt deze bestemming toegelicht.

Wonen

De woning en het deel van het perceel aan de achterzijde en de zijkant van het gebouw krijgen een woonbestemming. Binnen het bouwvlak mag het hoofdgebouw worden gebouwd, daarbuiten mogen bijgebouwen worden gerealiseerd, evenals bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen.

Het bouwvlak en bestemmingsplan zijn ten opzichte van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 niet gewijzigd. Op de verbeelding zijn de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw vastgelegd.

De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag conform de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid niet meer bedragen dan 40% van de bestemming Wonen buiten het bouwvlak, tot een maximum van 42,5 m² per woning;

Conform het huidige bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2013', mag maximaal 30 % van het vloeroppervlak van een woning worden gebruikt voor beroep of bedrijf aan huis tot maximaal 60 m². Het doel van de regeling is dat beroep of bedrijf aan huis ondergeschikt blijft aan de woonfunctie..

Waarde-Archeologie 3

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 is overgenomen van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013. Deze dubbelbestemming werkt door in de onderliggende bestemmingen. Er geldt een aanlegvergunningstelsel wanneer als gevolg van bouwactiviteiten of werkzaamheden/ werken meer dan 250 m² grond wordt geroerd. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden niet worden verstoord, dan wel de aanwezige archeologische waarden kunnen worden veiliggesteld door het verbinden van voorwaarden aan de omgevingsvergunning. Indien er archeologische waarden aanwezig zijn en deze kunnen niet worden veiliggesteld door het stellen van voorwaarden, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

Hoofdstuk 3: algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Overige regels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

7. Uitvoering

7.1 Financiële haalbaarheid

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

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

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

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

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

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Inzicht in de maatschappelijke haalbaarheid wordt gekregen door het ontwerp wijzigingsplan voor een periode van 6 weken ter visie te leggen. Gedurende deze termijn konden belanghebbenden en overlegpartners een zienswijze indienen.

Nadat het college het definitieve wijzigingsplan heeft vastgesteld, kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of kunnen aantonen dat ze redelijkerwijs tegen het betreffende onderdeel geen zienswijze konden indienen, beroep aantekenen bij de afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

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

7.3 Handhaving

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

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

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

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