

Bestemmingsplan Vijverweg 14 Bloemendaal

Toelichting

projectnummer 14054

Opdrachtgever: Wibaut

Versienummer: **3.0 – vastgesteld**

Datum: 18 mei 2017

Auteur: R. Droogendijk / drs. I.M. Dias

Controle: drs. ing. E. Scheer

.....

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding planherziening.....	5
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied.....	5
1.3 Totstandkoming van het plan.....	6
1.4 Opzet van het bestemmingsplan.....	7
2 Toetsing aan vigerend planologisch regime.....	8
2.1 Projectplan.....	8
2.2 Vigerend bestemmingsplan.....	8
2.3 Conclusie vigerend bestemmingsplan.....	9
3 Gebiedsbeschrijving.....	10
3.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur.....	10
3.2 Functionele structuur.....	10
3.3 Deelgebieden.....	10
4 Beleidskader.....	11
4.1 Rijksbeleid.....	11
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	11
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	13
4.2 Provinciaal beleid.....	13
4.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening.....	13
4.2.2 Provinciale Woonvisie.....	14
4.3 Gemeentelijk beleid.....	15
4.3.1 Structuurvisie Bloemendaal.....	15
4.3.2 Woonvisie Bloemendaal 2012 -2016.....	16
5 Randvoorwaarden.....	18
5.1 Milieu.....	18
5.1.1 Bodem.....	18
5.1.2 Geluid.....	18
5.1.3 Luchtkwaliteit.....	20
5.1.4 Bedrijven en milieuzonering.....	21
5.2 Externe veiligheid.....	22
5.3 Waterhuishouding.....	23
5.3.1 Beleid.....	23
5.3.2 Watertoets.....	24
5.4 Archeologie.....	25
5.5 Cultuurhistorie.....	27
5.6 Flora en fauna.....	28
5.7 Landschapswaarden.....	30
5.8 Verkeer en infrastructuur.....	31
5.9 Planologie.....	33
5.10 Stedenbouw.....	33
5.10.1 Totstandkoming stedenbouwkundig plan.....	33
5.10.2 Stedenbouwkundige beoordeling van het plan.....	36
5.11 Duurzaamheid.....	36
6 Planbeschrijving.....	39
6.1 Juridische planopzet.....	39
6.2 Bestemmingsmethodiek.....	39
7 Uitvoerbaarheid.....	42
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	42

7.2	Handhaving.....	42
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	43
7.3.1	Participatietraject	43
7.3.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	43
7.3.3	Zienswijzeprocedure.....	44

Bijlagen

- 1 Bodemonderzoek
- 2 Archeologisch onderzoek
- 3 Waardestelling
- 4 Quicksan Flora en Fauna
- 5 Nader vleermuisonderzoek
- 6 Ontheffing flora en fauna
- 7 Verkeersonderzoek parkeren
- 8 Stedenbouwkundig plan
- 9 Nota beantwoording zienswijze

1 Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een actueel planologisch kader geboden voor de realisatie van maximaal negen luxe appartementen ter plaatse van de Bloemendaalse Vijverwegkerk, gelegen aan de Vijverweg 14 in gemeente Bloemendaal. De protestantse kerkgemeente Bloemendaal - Overveen heeft in 2014 de locatie van de oude kerk afgestoten. Er is gezocht naar een geschikte invulling voor de locatie. Na een uitgebreid vooronderzoek in samenspraak met de omwonenden is gekozen voor maximaal negen luxe appartementen in een complex, dat ten aanzien van het ontwerp een sterke relatie heeft met de achtergelegen Villa Hartenlust.

De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor een planologische procedure vereist is. De procedure wordt doorlopen aan de hand van een (postzegel)bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het planologische kader geboden waarbinnen de gewenste ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen gemeente Bloemendaal en betreft het kavel aan de Vijverweg 14 (kadastrale gemeente Bloemendaal, sectie A, perceelnummer 10528). Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van de kadastrale kaart.

figuur 1. Kadastrale aanduiding plangebied (Uitsnede uittreksel Kadaster)



Op het kavel is in de huidige situatie de Vijverwegkerk gesitueerd. Het plangebied ligt in een groenrijke omgeving, omringd door diverse landgoederen, waaronder Villa Hartenlust. De projectlocatie wordt begrensd door:

- Villa Hartenlust aan de noordzijde;
- perceelnummer 10565 aan de oostzijde;
- de Vijverweg aan de zuidzijde;
- toegangsweg tot Villa Hartenlust aan de westzijde (Vijverweg).

Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven in het rood.

figuur 2. Aanduiding plangebied



Het nieuwe bestemmingsplan vervangt het vigerende bestemmingsplan 'Bloemendaal', voor zover dat plan betrekking heeft op de gronden van Vijverweg 14.

1.3 Totstandkoming van het plan

Voorliggend bestemmingsplan maakt een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk. De ontwikkeling betreft het wijzigen van bouw- en functiemogelijkheden. Het plan heeft betrekking op de gronden van Vijverweg 14, kadastraal bekend als kadastrale gemeente Bloemendaal, sectie A, perceelnummer 10528.

In eerste instantie werd een appartementencomplex met 14 luxe (zorg)appartementen beoogd. De omgeving bleek kritisch op deze plannen. Om draagvlak te creëren en te komen tot een plan dat op steun kan rekenen van de omgeving, is een participatietraject in gang gezet. Dit traject wordt nader toegelicht in paragraaf 6.3 met betrekking tot de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Naar aanleiding van de inbreng in het participatietraject, is de ontwikkelende partij tot een consensus gekomen met de omgeving en zijn de plannen op zo'n manier aangepast dat nu wordt voorzien in een appartementencomplex met ca. 8 tot 9 reguliere appartementen.

Met het eerder voorziene plan werd, onder voorwaarden, ingestemd door gemeente Bloemendaal. Echter, doordat zoals gesteld kritiek op de plannen werd ontvangen vanuit de omgeving, is besloten een participatietraject in te zetten om op die manier de ontwikkelende partij en direct omwonenden op één lijn te krijgen en daarmee de bezwaren weg te nemen. Om ongewenste ontwikkelingen ter plaatse van het plangebied te voorkomen, is een voorbereidingsbesluit genomen. Het voorbereidingsbesluit dateert van 27 januari 2016 en is op 5 februari 2016 in werking getreden. Het definitieve stedenbouwkundig plan is op 27 oktober 2016 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Bloemendaal' 2012, de Grootchalige BasisKaart Nederland (GBKN) en luchtfoto's is dit bestemmingsplan opgesteld.

Het concept ontwerpbestemmingsplan zal naar overleginstanties worden verstuurd voor advies. Hieronder vallen instanties zoals het Hoogheemraadschap en de Provincie Noord-Holland wiens belangen mogelijk in het geding zijn binnen het plangebied. De overlegreacties worden samengevat en beantwoord in de paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid en indien gewenst verwerkt worden in het plan.

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

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Vijverweg 14' bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Leeswijzer

Deze toelichting begint met een aantal algemene planaspecten gevolgd door een toetsing van het initiatief aan het vigerende bestemmingsplan (hoofdstuk 2). Daarna volgt een gebiedsomschrijving van de bestaande situatie (hoofdstuk 3) en het vigerende beleidskader waar rekening mee moet worden gehouden in het bestemmingsplan (hoofdstuk 4). Vervolgens vormt hoofdstuk 5 de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die worden gemaakt ten aanzien van milieu, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie. Hierna worden in hoofdstuk 6 (Planbeschrijving) de ontwikkelingen beschreven en een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingsmethodiek. In hoofdstuk 7 tenslotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het traject van inspraak en overleg.

2 Toetsing aan vigerend planologisch regime

2.1 Projectplan

Het plan gaat uit van de realisatie van maximaal negen luxe appartementen in het dure segment. Het zijn levensloopbestendige woningen, waardoor de woningen geschikt zijn voor senioren.

Aan de achterzijde van de toekomstige bebouwing (noordzijde) worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Op onderstaande afbeelding is een plattegrondtekening opgenomen van de beoogde toekomstige situatie.

figuur 3. Stedenbouwkundig plan (Mark van der Heijden Urban Design, d.d. 5 september 2016)



Het woongebouw bestaat uit drie bouwlagen. De bouwhoogte bedraagt 10,5 meter. In het gebouw wordt voorzien in individuele bergingen. Op het dak worden in het kader van duurzaamheid zonnepanelen aangebracht.

Het stedenbouwkundig plan voor deze ontwikkeling is op 27 oktober 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Bloemendaal.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van bestemmingsplan 'Bloemendaal 2012' vastgesteld op 11 juli 2012. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan voor het deel dat op onderstaande verbeelding is omkaderd in het rood.

figuur 4. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bloemendaal 2012' (ruimtelijkeplannen.nl)



Voor de locatie gelden de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming 'Maatschappelijk'
- Enkelbestemming 'Tuin'
- Dubbelbestemmig 'Waarde – Archeologie 4'

De maximale bouwhoogte bedraagt 16 meter. De goothoogte mag maximaal 11 meter bedragen. Er dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak.

2.3 Conclusie vigerend bestemmingsplan

Het initiatief is in strijd met de vigerende planologische regeling. Wonen is geen toegestane functie binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. De nieuwe bebouwing komt bovendien voor een klein deel ook binnen de bestemming 'Tuin' te liggen, waar wonen eveneens niet is toegestaan. Om deze planologische strijdigheden op te heffen, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

3 Gebiedsbeschrijving

3.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Ontstaansgeschiedenis

De Vijverwegkerk werd in 1959 gebouwd naar een ontwerp van de Bloemendaalse architect H.W. van Kempen. Het is een voorbeeld van de kerkbouw in die jaren: de kerkzaal is een sobere, hoge en hoekige ruimte. Opvallend zijn de kleurrijke glas-in-lood ramen, in de grote zijwand en boven de orgelgalerij. Het huidige gebouw verving het kerkje uit 1916, dat te klein geworden was. Aan de achterzijde is nog een klein gedeelte van het oude gebouw te zien, opgenomen in het nieuwe.

Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt te midden van een woongebied met aan de overzijde een enkele maatschappelijke functie (middelbare school Hartenlustmavo). Het woongebied bestaat uit ruim opgezette villakavels in een hoogwaardige, ruime, groene en rustige omgeving.

3.2 Functionele structuur

In het plangebied komen naast de hoofdbestemming 'Wonen' ook de bestemming 'Tuin'. Op basis van het huidige bestemmingsplan 'Bloemendaal 2012', geldt voor de directe omgeving van het plangebied hoofdzakelijk de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Ook zijn enkele waterpartijen aanwezig. Dit maakt het een rustige en groene woonomgeving. Ten westen van het plangebied, langs de Bloemendaalseweg, bevindt zich het kernwinkelgebied met onder andere detailhandel en horeca.

3.3 Deelgebieden

Het plangebied kent geen deelgebieden. Het plan maakt de bouw van luxe appartementen mogelijk ter plaatse van de oude Vijverwegkerk. Het plangebied betreft enkel dat perceel, waardoor van deelgebieden geen sprake is.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

4.1.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
 2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
 3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt".

De projectlocatie is binnen bestaand stedelijk gebied gelegen aan de Vijverweg 14 te Bloemendaal. De voorgenomen ontwikkeling maakt maximaal negen woningen mogelijk. De functie van de gronden wijzigt van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'. Bovendien veranderen de bouw-mogelijkheden. Dit maakt het een zodanige wijziging, dat de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen dient te worden. Aangezien het plangebied gelegen is binnen bestaand bebouwd gebied, is met name de motivatie van de eerste trede, de actuele regionale behoefte, van belang. Voor de woningen wordt in paragraaf 5.9 de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

De structuurvisie is 21 juni 2010 vastgesteld en op 28 september 2015 heeft de meest recente actualisatie plaatsgevonden. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie borduurt voort op en heeft de eerdere streekplannen vervangen. Met name de scheiding tussen landelijk en stedelijk gebied komt sterk naar voren in de visie. In het landelijk gebied is de provincie veel meer terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen dan in het stedelijke gebied, waar lokale overheden veel meer vrijheid hebben om hun eigen beleid te voeren.

Naast de structuurvisie heeft de provincie een verordening vastgesteld waarin regels zijn opgenomen die de provinciale belangen beschermen. Deze regels zijn een uitwerking van de structuurvisie. De meest geactualiseerde versie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening dateert van 15 januari 2016.

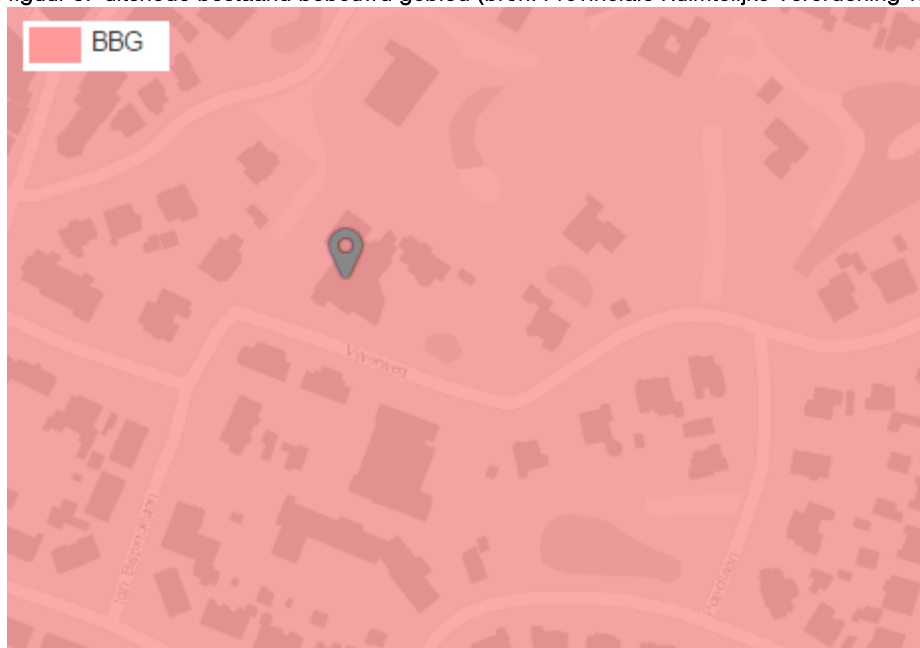
Hierna worden de beleidsonderwerpen voor de onderhavige locatie behandeld.

Bestaand bebouwd gebied

Als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Op onderstaande afbeelding is de projectlocatie aangegeven met de blauwe pointer. Te zien is dat het gehele perceel zich bevindt binnen bestaand bebouwd gebied. Dat betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd voor de ontwikkeling van stedelijke functies.

figuur 5. uitsnede bestaand bebouwd gebied (bron: Provinciale Ruimtelijke Verordening viewer)



Bovenstaande kaart dient echter als indicatie voor bestaand bebouwd gebied. Leidend is de definitie van ‘bestaand bebouwd gebied’ uit artikel 9 van de verordening. In artikel 9 is namelijk bepaald dat *“als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening - geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen”*.

In de Toelichting van de verordening staat: *“Bebouwing met een stedelijke functie is BBG. Agrarische bebouwing is geen BBG. Kassen zijn ook geen onderdeel van BBG. De bebouwing die bedoeld is voor voorzieningen, voor verkeersinfrastructuur of voor stedelijk water of stedelijk groen wordt ook tot het BBG gerekend; een weg of het sportveld zelf is derhalve geen onderdeel van BBG. De BBG begrenzing op de kaarten (kaart 2 en 3 behorende bij de verordening), maken geen onderdeel uit van de beoordeling of een bepaalde locatie al dan niet BBG is. De begrenzing op deze kaarten is slechts illustratief en derhalve niet genoemd in de tekst van de bepaling. Kaart 2 is gebaseerd op ruimtelijkeplannen.nl. Kaart 3 is gebaseerd op kaart 2.”*

Het accent ligt nu op feitelijk bestaande of toegestane bebouwing en niet op het gebied zoals verbeeld op de kaart. Op basis van het vigerende bestemmingsplan én de huidige aanwezige bebouwing kan gesteld worden dat de projectlocatie binnen bestaand bebouwd gebied valt.

4.2.2 Provinciale Woonvisie

De provincie heeft op 25 mei 2010 de woonvisie “goed wonen in Noord-Holland” vastgesteld. De provinciale woonvisie komt voort uit de provinciale structuurvisie. De woonvisie beschrijft drie speerpunten:

1. Afstemming vraag en aanbod
2. Voorzieningen in de woonomgeving;
3. Duurzaamheid en transformatie.

De speerpunten zijn geconcretiseerd in opgaven voor de periode 2010-2020. Deze opgaven moeten door de provincie en de regio's worden vertaald in Regionale actieprogramma's (RAP's). Enkele relevante opgaven voor deze RAP's zijn:

- Flexibel omgaan met de kwantitatieve opgave en de consument centraal stellen.

- Ruimte bieden voor (specifieke) woonwensen.
- Stimuleren wonen boven winkels.
- Streven naar een gevarieerd, volwaardig en betaalbaar woningaanbod voor starters.
- Streven naar gevarieerd en volwaardig woningaanbod voor de toenemende groep senioren en zorgvragers.
- Mogelijk maken dat ouderen langer in hun huidige woning kunnen blijven wonen.

Diverse speerpunten, dan wel opgaven raken het project, in positieve zin. Speerpunten 2 en 3 zijn van toepassing op het project, omdat diverse voorzieningen bereikbaar zijn vanuit het gebied, sprake is van levensloopbestendige woningen met zonnepanelen (duurzaamheid) en de oude kerk maakt plaats voor appartementen (transformatie van de locatie). Voor wat betreft de opgaven zijn de laatste twee punten van toepassing op dit project. De woningen zijn namelijk, gelet op het dure segment en woningtypologie (mede) geschikt voor senioren. Het type appartement maakt het bovendien mogelijk dat ouderen langer in de woning kunnen blijven wonen.

RAP 2016 – 2020

Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 - 2020 (RAP) is een initiatief van de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond, in samenwerking met de provincie Noord-Holland. Het RAP is een instrument om ervoor te zorgen dat er meer afstemming en samenwerking komt tussen gemeenten (en stakeholders) binnen de regio op het brede beleidsveld wonen. In het RAP staan afspraken die de gemeenten en de provincie maken over onder andere de woningbouwprogrammering, duurzaamheid, wonen zorg en welzijn en binnenstedelijk bouwen. De lokale woningbouwopgave voor Bloemendaal is 590 woningen in deze periode. Op dit moment is er een vastgestelde plancapaciteit van 368 woningen, het voorliggende plan draagt dus bij aan het invullen van de lokale woningbouwopgave.

Het project is in lijn met het provinciale woonbeleid. Dit beleid vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

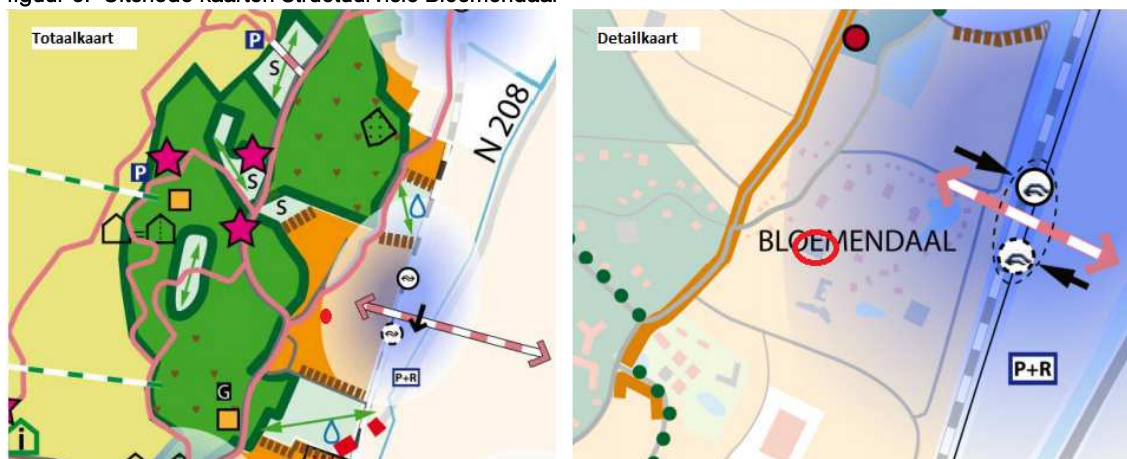
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Bloemendaal

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

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

figuur 6. Uitsnede kaarten Structuurvisie Bloemendaal



Zoals gesteld, wordt in lijn met de Structuurvisie, de ontwikkeling tot stand gebracht binnen de Dorpenzone. Hierdoor vormt de structuurvisie geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3.2 Woonvisie Bloemendaal 2012 -2016

De gemeenteraad heeft op 2 februari 2012 de Woonvisie Bloemendaal 2012-2016 vastgesteld. In de woonvisie wordt beschreven wat voor woningen er in de gemeente moeten worden gebouwd en welke andere maatregelen de gemeente wil uitvoeren om bij te dragen aan een goed functionerende woningmarkt. De kerndoelen uit de woonvisie zijn de bouw van seniorenwoningen, het creëren van meer aanbod in het middeldure segment en de bouw van één-derde sociale huurwoningen op nieuwbouwlocaties.

De gemeente wil de bouw van woningen die voldoen aan de wensen van senioren bevorderen, zodat meer senioren doorstromen uit eengezinswoningen en er meer eengezinswoningen voor gezinnen beschikbaar komen. Dit draagt bij aan de leefbaarheid in de kernen van Bloemendaal, omdat er meer draagvlak blijft voor voorzieningen zoals scholen, sportverenigingen en winkels.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal negen gelijkvloerse appartementen gerealiseerd. De appartementen zijn naast met de trap ook met de lift bereikbaar. Ook wordt voorzien in een buitenruimte in de vorm van een balkon/terras. Deze kenmerken van de appartementen, in combinatie met de ligging nabij de winkelstraat in een rustige en groene omgeving, maken de woningen onder andere geschikt voor senioren. De ontwikkeling draagt daarom bij aan het doel meer senioren te laten doorstromen naar gelijkvloerse woningen, waardoor tevens eengezinswoningen beschikbaar komen voor gezinnen.

Overigens betekent bovenstaande niet dat alleen senioren tot de doelgroep behoren. Gelet op het exclusieve segment echter, zijn de woningen enkel geschikt voor vermogende personen. Hierdoor is de kans klein dat de appartementen betrokken worden door jongeren, maar zij zijn niet uitgesloten van de doelgroep.

Het kerndoel om een derde sociale huurwoningen te realiseren wordt in dit project niet gehaald. Hierdoor dient het plan getoetst te worden aan de verordening sociale woningbouw. In de Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2013 is vastgelegd dat bij de bouw van nieuwe zelfstandige woningen tenminste één derde (33 %) van het totaal aantal te realiseren woningen een sociale huurwoning moet zijn. De ontwikkelende partij heeft de mogelijkheid om het verplichte aandeel sociale huurwoningen af te kopen als het totale woningbouwprogramma minder dan 18 woningen bevat.

De initiatiefnemer wil het verplichte aandeel sociale huurwoningen graag afkopen. De initiatiefnemer dient op grond van de verordening 2 (bij 8 appartementen) of 3 (bij negen appartementen) sociale huurwoningen te bouwen. Deze twee of drie woningen dienen dus afgekocht te worden op basis van de verordening.

De woonvisie staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

5 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 milieukwaliteits-eisen, waterhuishouding, archeologie, cultuurhistorie en natuurbelangen in het plan zijn betrokken. In dit hoofdstuk worden deze sectorale belangen beschreven.

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden. Zo is het aspect bodem voor de bestemming 'wonen' relevant, omdat toekomstige bewoners mogelijk met vervuilde grond in aanraking kunnen komen indien tuinen gerealiseerd worden.

Bodemkwaliteit van het plangebied

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is in september 2014 bodemonderzoek uitgevoerd door BK Bodem. Het onderzoek is te vinden in de bijlagen bij deze toelichting. Met het onderzoek is de bodemkwaliteit vastgesteld. Voorafgaand aan het onderzoek gold de hypothese 'onverdacht'. Deze bleek niet juist. In de bovengrond is plaatselijk in het bodemtraject 0,04 tot 0,5 –mv een sterke verontreiniging met lood en zink aangetoond in de sterk baksteenhoudende laag. Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.

De bovengrond (0,9-1,3 m –mv) bevat een licht verhoogd gehalte minerale olie. De ondergrond (1,5-2,5 –mv) is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters.

Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoek bestaan geen belemmeringen voor de beoogde herontwikkeling. Bij werkzaamheden in de bodem dient wel rekening te worden gehouden met veiligheidsmaatregelen conform de CROW 132 'werken met verontreinigde grond en grondwater'.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

5.1.2 Geluid

In het kader van de planontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen (50 km/u-zones of meer) onderzocht moeten worden. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten.

Wegverkeer

50 km/u-wegen hebben een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De dichtstbijzijnde weg met een dergelijke zone betreft een weggedeelte van de Bloemendaalseweg. Het

gaat om de weggedeelten ten zuiden van de kruising met de Mollaan. Die kruising ligt op een afstand van ca. 300 meter tot de gevel van het appartementsgebouw. De weggedeelten met een snelheidslimiet van 50 km/u liggen derhalve op een nog iets grotere afstand dan 300 meter, waardoor de geluidszone niet tot het plangebied strekt.

Railverkeer

Ook voor railverkeer geldt een geluidzone, welke 300 meter bedraagt. Het spoor ligt op een afstand van ca. 330 meter vanaf de gevel van het toekomstig appartementsgebouw. Ook deze geluidzone strekt niet tot het plangebied.

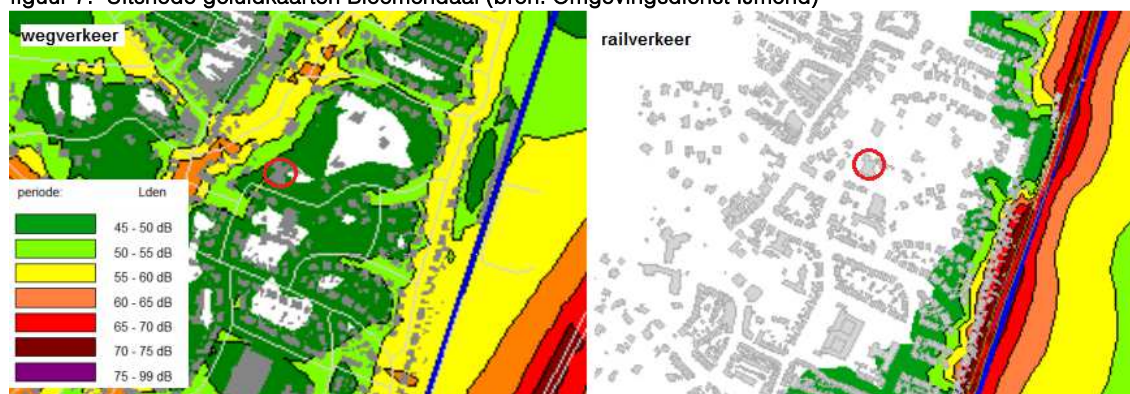
Goede ruimtelijke ordening

Het plangebied is gelegen aan de Vijverweg. Dit is een 30 km/u weg, evenals de wegen in de directe omgeving. Een 30 km/u weg is geen gezoneerde weg in het kader van de Wgh, omdat deze wegen meestal geen geluidsbelastingen boven de voorkeurswaarde veroorzaken. In jurisprudentie is evenwel bepaald dat bij deze wegen een akoestische afweging bij het opstellen van een ruimtelijk plan nodig is met een verwijzing naar een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en ter beoordeling van een goed woon- en leefklimaat, zijn geluidkaarten geraadpleegd die zijn opgesteld door de Omgevingsdienst IJmond. Een gecumuleerde geluidkaart (optelsom van alle geluidbronnen), heeft de dienst niet opgesteld omdat de wettelijke verplichting ontbreekt. Daarnaast is de gecumuleerde geluidbelasting in dit kader nog niet relevant, omdat dit nodig is ter beoordeling van het binnenklimaat. Dit komt aan de orde bij de omgevingsvergunning 'bouw'. Wel heeft de Omgevingsdienst geluidkaarten van de afzonderlijke geluidbronnen opgesteld. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is het wegverkeerslawaai en het railverkeerslawaai relevant. Van industrielawaai is geen sprake, omdat geen sprake is van een industriegebied in de omgeving.

Onderstaande afbeeldingen geven de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied, afkomstig van genoemde geluidbronnen.

figuur 7. Uitsnede geluidkaarten Bloemendaal (bron: Omgevingsdienst IJmond)



Ten aanzien van wegverkeerslawaai geldt voor woningen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel. Voor railverkeer bedraagt de voorkeursgrenswaarde 55 dB. Op de linker afbeelding is te zien dat het plangebied gelegen is in een gebied met een geluidbelasting van 45 tot 50 dB als gevolg van wegverkeer. Op de rechterafbeelding is te zien dat het spoorweglawaai het plangebied in zijn geheel niet bereikt.

Conclusie

Gelet op de afstand tot de geluidbronnen in relatie tot de geluidzones, de ligging langs een 30 km/u-weg en de uitkomsten van de geluidsbelastingkaarten, wordt goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. Gelijkijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Zo draagt een project niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit indien de bijdrage van een project niet meer dan 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bedraagt. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en 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.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Voorliggend plan betreft realisatie van maximaal negen appartementen. Gelet op bovenstaande voorbeelden overschrijdt dit project daarom de 3%-grens niet. Hierdoor draagt het project niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Met behulp van atlasleefomgeving.nl is op 24 augustus 2016 vastgesteld wat de huidige achtergrondconcentraties zijn ter plaatse van het plangebied. Dit om te bepalen of het realiseren van deze functie op deze specifieke plek in het kader van een goed leefklimaat te motiveren is.

Uit de resultaten van Atlas Leefomgeving blijkt dat de achtergrondconcentratie zowel voor NO₂ als voor PM₁₀ onder de grenswaarden, namelijk 40 µg/m³ voor NO₂, 31,2 µg/m³ voor PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5} blijft. Gelet op het kleinschalige karakter van het project kan geconcludeerd worden dat het aantal vervoersbewegingen deze concentraties niet dusdanig verhogen dat de grenswaarden worden overschreden. Een goed woon- en leefklimaat is daarom gewaarborgd.

Tabel 1: achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2014	18.3	19.7	12.6

Conclusie

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Gelet op de achtergrondconcentraties en het aandeel extra verkeer na realisatie van het project wordt tevens een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009, zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie. De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk.

Relatie tot het plan

Het plangebied wordt omringd door woonbestemmingen en een enkele maatschappelijke bestemming aan de overzijde van de Vijverweg (Hartenlustschool MAVO). Voor woningen tot woningen gelden geen richtafstanden ten aanzien van bedrijven en milieuzonering. Voor de school gelden wel richtafstanden.

Voor middelbare school (SBI-2008: 852, 8531) geldt een maximale richtafstand van 30 meter in verband met het milieuaspect geluid. De afstand tussen de bestemmingsgrens van de school en de toekomstige ligging van de gevels van de woningen bedraagt iets meer dan 30 meter (kortste afstand). Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Bovendien liggen andere woonbestemmingen op een kortere afstand dan de toekomstige appartementen. Gelet hierop en de afstand tussen de twee functies wordt de ligging van de school ten opzichte van de woningen acceptabel geacht.

Op een ruimere afstand van het plangebied zijn de bestemmingen 'Centrum – 1' en 'Centrum – 2' (respectievelijk 105 m en 172 m) gelegen. Daarbinnen zijn functies zoals detailhandel, dienstverlening met baliefunctie of maatschappelijke doeleinden toegestaan. De afstand tot het projectgebied is groot. Daarnaast liggen tussen de beoogde appartementen en de centrumfuncties reeds woningen. Ditzelfde geldt voor de dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming in de omgeving, gelegen op een afstand van ongeveer 195 meter.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt bestaande bedrijvigheid geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Onderscheid kan gemaakt worden tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang: plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting of transportroute of buisleiding, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute of met de buisleiding waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting, een transportroute of een buisleiding en een ongewoon voorval binnen die inrichting, op de transportroute of met de buisleiding waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de risicobron verantwoord, d.w.z. het groepsrisico op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico.

Risico-inventarisatie

- Door en in de nabijheid van het plangebied loopt geen hogedrukaardgasleiding van de Gasunie of transportleidingen van brandbare vloeistoffen.
- Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat binnen het plangebied van 'Bloemendaal 2012' één propaantank en één vuurwerk verkooppunt – 3 dagen/jaar opslag aanwezig is. Het plangebied ligt niet binnen de invloedsgebied van beide en deze vormen dus geen belemmering.
- Er vindt over de omliggende wegen rondom het plangebied geen transport plaats van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute gevaarlijke stoffen.
- Ook bij raadpleging van de risicokaart blijkt dat er geen risicobronnen in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Het plangebied is globaal omcirkeld in het rood in onderstaand figuur.

figuur 8. Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)



Het plangebied ligt dus niet binnen het invloedsgebied van een inrichting, transportroute of buisleiding. Er is dus ook geen sprake van het toevoegen van kwetsbare objecten binnen een plaatsgebonden risicocontour of een toename van het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.3 Waterhuishouding

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt. Hierbij wordt gekeken naar waterkwantiteit, waterkwaliteit, riolering en beschermde zones.

5.3.1 Beleid

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

In het waterbeheerplan (WBP5) geeft het hoogheemraadschap van Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2016 – 2021. Dit is een uitwerking van het coalitieakkoord (2015), waarin het bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet. In maart 2016 is het waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater.

De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het pro-

ces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden.

Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen)
- de bodem van kwelgevoelige gebieden

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater
- Het aanbrengen van verhard oppervlak

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

Wie bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente).

In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De regels zijn te vinden op www.rijnland.net/regels.

5.3.2 Watertoets

Waterkwantiteit

Ten aanzien van waterkwantiteit is van belang te beoordelen of, en zo ja hoeveel, verharding plaatsvindt als gevolg van het plan. Indien sprake is van extra verharding van 500 m² of meer, dient op basis van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland watercompensatie plaats te vinden. Voor onderhavig plangebied is in kaart gebracht van hoeveel vierkante meters verharding, gebouwd oppervlak en groen sprake is ten opzichte van de huidige (planologische) situatie. Onderstaande tabel geeft de drie aspecten weer.

Tabel 2: vierkante meters verharding t.o.v. huidige situatie

Element	Huidig	Nieuw	Verskil
Gebouwd	914	751	-163
Verhard	853	875	22
Groen	641	782	141
Totaal	2408	2408	0

Per saldo neemt het verhard oppervlak (gebouwd en verhard) af met 141 m². Het groen neemt toe met hetzelfde aantal vierkante meters. Aangezien het verhard oppervlak afneemt en vierkante meters groen waarin water kan infiltreren toe neemt, hoeft geen watercompensatie plaats te vinden.

Waterkwaliteit

Realisatie van de het appartementencomplex heeft geen invloed op de waterkwaliteit. De projectlocatie is gelegen nabij oppervlaktewater, maar er worden geen uitlogende materialen gebruikt die met het hemelwater in aanraking kunnen komen, waardoor het project eveneens geen negatieve invloed heeft op de grondwaterkwaliteit.

Riolering

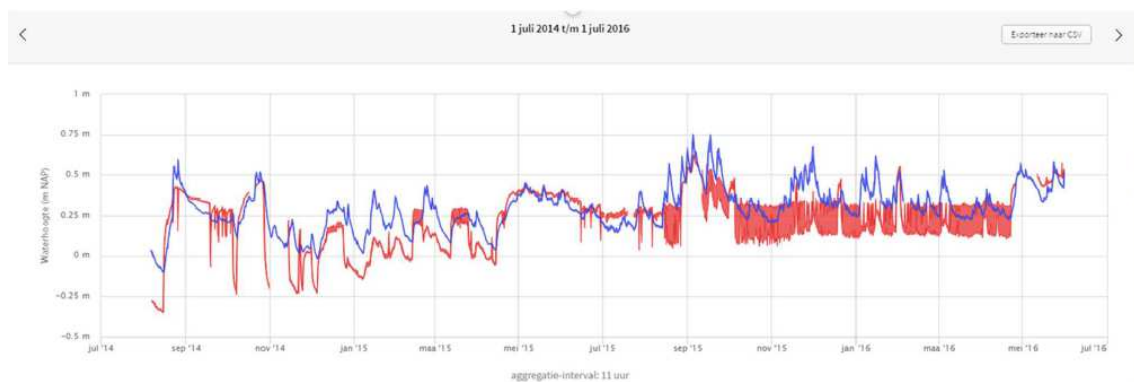
Bij realisatie van de woningen wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd om het vuilwater-riool niet te belasten met schoon hemelwater. Bij de erfgrans wordt het vuile water en het hemelwater apart aangeboden. Het regenwater kan niet lokaal in de bodem worden geïnfiltrerd vanwege de hoge grondwaterstand.

Grondwaterhuishouding

Om inzicht te krijgen in de lokale grondwaterstand is door Tjaden een quickscan uitgevoerd. Hiervoor zijn peilbuisgegevens opgevraagd bij DINOloket en gemeente Bloemendaal. Tevens is op de projectlocatie een peilbuis geplaatst en zijn handmetingen uitgevoerd. Van de peilbuizen uit het DINOloket zijn geen filterafstellingen bekend, zodat deze gegevens vooralsnog onvoldoende bruikbaar zijn. In de peilbuis op de locatie is op 30/5/2016 een waterstand van NAP +0,3 m gemeten.

In figuur 9 zijn de grondwaterstanden op het perceel Vijverweg 35-37 weergegeven. De blauwe lijn is de freatische grondwaterstand en de rode lijn de grondwaterstand in de wadzandlaag. De invloed van het verticaal drainagesysteem in de wadzandlaag is goed zichtbaar in de fluctuatie. Het gebied kenmerkt zich door hoge grondwaterstanden. Bij de bouw dient rekening gehouden te worden met deze hoge grondwaterstand.

figuur 9. grondwaterstanden omgeving plan



De grondwaterstand op de projectlocatie fluctueert tussen ca. 0,5 en 1,0 m beneden maaiveld en kan in natte perioden tot MV -0,25 m stijgen (NAP +0,75 m). De grondwaterstand wordt als relatief hoog beschouwd. Naar verwachting is drainage aangelegd om wateroverlast te voorkomen.

De freatische grondwaterstand in de toplaag (Z1) is overeenkomstig met de stijghoogte in de wadzandlaag (Z2). Voor de berekeningen wordt vooralsnog uitgegaan van een maatgevende grondwaterstand van NAP +0,5 m.

Beschermde zones

De projectlocatie ligt niet in de nabijheid van een primaire of regionale waterkering, waardoor geen belemmeringen optreden voor het project.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering.

5.4 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke

archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Situatie plangebied archeologie

In het kader van de planontwikkeling is door Synthegra Archeologie in augustus 2015 een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen behorende bij deze toelichting. Onderstaand worden de resultaten en conclusies samengevat weergegeven.

Specifieke archeologische verwachting bureauonderzoek

De specifieke archeologische kennis uit het bureauonderzoek is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 3: Uitsnede archeologisch onderzoek Synthegra Archeologie d.d. 17-08-2015

Periode	Verwachting	Verwachte kenmerken vindplaats	Diepteligging sporen
laat-paleolithicum – mesolithicum	laag	Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen	n.v.t.
neolithicum	laag	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	n.v.t.
bronstijd – vroege middeleeuwen	middelhoog		Onder een ophogingspakket met onbekende dikte
late middeleeuwen – nieuwe tijd	hoog	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen specifiek restanten van bebouwing van een blekerij en/of gietsloten.	vanaf maaiveld of in een ophogingspakket

Archeologische interpretatie veldonderzoek

Aan het plangebied was op grond van het bureauonderzoek een middelhoge verwachting toegekend voor archeologische resten uit de periode bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen. Deze verwachting was sterk afhankelijk van de landschapsgenese binnen het plangebied. De tijdens het bureauonderzoek geraadpleegde bronnen waren niet eensluidend over de ontwikkeling van het landschap. Uit het veldonderzoek is gebleken dat er een aanzienlijk veenpakket in het plangebied aanwezig is. Dit geeft aan dat het plangebied in de laaggelegen strandvlakte ligt, waar de omstandigheden te nat waren om het tot een gunstige vestigingslocatie te maken. In het strandzand onder het veen zijn geen tekenen van bodemvorming waargenomen. De top van het strandzand is niet geheel ontkalkt. In het strandzand en het veen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op grond van de resultaten van het veldwerk wordt de kans dat er een archeologische vindplaats binnen het plangebied aanwezig is klein geacht. De middelhoge verwachting voor nederzettingen uit de periode bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen wordt daarom bijgesteld naar laag. Aan het plangebied was op grond van het bureauonderzoek een hoge verwachting toegekend voor archeologische resten uit late middeleeuwen en de nieuwe tijd. In het plangebied zijn ophogingspakketten

aangetroffen. Het plangebied heeft voor de huidige bebouwing ook al bebouwing gekend, zoals aangegeven op de kaart uit 1599 waarop een blekerij in het plangebied te zien was, en het minuutplan. Drie boringen zijn gestuit op een diepte variërend van 1 meter tot 1,65 meter beneden maaiveld op (massief) baksteenpuin of houtresten. De kans dat een vindplaats binnen het plangebied aanwezig is uit de late middeleeuwen of de nieuwe tijd, specifiek resten van een blekerij, wordt op grond van de resultaten van het veldonderzoek reëel geacht. De hoge verwachting voor deze periode wordt daarom gehandhaafd.

Op basis van de resultaten van het booronderzoek is mogelijk een archeologische vindplaats in het plangebied aanwezig. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 70 cm beneden maaiveld kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. Ter plaatse van de huidige bebouwing is dit niveau waarschijnlijk nog intact en kunnen onder de bebouwing nog grondsporen aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect archeologie staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg, wel dient indien dieper dan 70 cm beneden maaiveld wordt gegraven, nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

5.5 Cultuurhistorie

De huidige bebouwing betreft een oude kerk, ook wel bekend als de Vijverwegkerk. Deze kerk heeft enige cultuurhistorische waarde. Ten behoeve van de ontwikkeling is door het Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis een waardestelling opgesteld. Het rapport is van juni 2014 en is toegevoegd aan de bijlagen bij deze toelichting.

Ten aanzien van de cultuurhistorische betekenis van de kerk geldt het volgende.

De periode 1945-1965 wordt de Wederopbouwperiode genoemd. Wat betreft kerken betrof het niet alleen herstel en herbouw van de door oorlogsgeweld in de jaren 1940- 1945 vernietigde kerkelijke gebouwen. In de oorlogstijd waren vrijwel geen kerken gebouwd en ook in de crisistijd, in de jaren 30, was de nieuwbouw van kerken gestagneerd.

Kerken kenden in de Wederopbouwperiode ten opzichte van andere bouwtypen betrekkelijk weinig beperkingen. De gebouwen bezitten in deze periode een grote architectonische en religieuze diversiteit. In genoemde periode werden voor de rooms-katholieken veel traditionele kerkgebouwen gebouwd in trant van de Delftse school, waarbij men zich liet inspireren door de vroegchristelijke kerkbouw. De protestantse kerken manifesteerden zich daarentegen vooral in de jaren 50 als 'modern', zowel in architectuurvorm als interieurafwerking. Hierdoor onderscheiden zij zich duidelijk van kerken uit de voorafgaande perioden. Een gemeenschappelijk kenmerk is de geheel of grotendeels vrijstaande klokkentoren met een geringe doorsnede en een open structuur. De toren had bij deze nieuwe protestantse kerken geen symboolfunctie, maar functioneerde vooral als oriëntatiepunt in de nieuwe wijk.

Het streven bij protestantse kerkgenootschappen was om alle gemeenteleden tegelijk te kunnen onderbrengen in een ruimte, hetgeen omvangrijke kerkzalen ten gevolge had. Bovendien ziet men een toename van nevenruimten, die voor het aan de kerk verbonden verenigingsleven waren bedoeld. De Vijverwegkerk past in dit beeld van naoorlogse gereformeerde kerken.

De cultuurhistorische waarde van de Vijverwegkerk is dusdanig laag, dat behouden van delen van de oorspronkelijke structuur of het terugplaatsen of –bouwen van eventuele karakteristieke onderdelen, geen meerwaarde heeft voor het appartementsgebouw. Ook vanuit de omgeving

wordt weinig waarde gehecht aan het kerkgebouw voor wat betreft architectuur of uitstraling. Daarom is er voor gekozen de kerk volledig te slopen en te vervangen door nieuwbouw.

5.6 Flora en fauna

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In deze paragraaf wordt ingegaan op de soortenbescherming. De volgende paragraaf gaat in op gebiedsbescherming.

EU-vogelrichtlijn/1979 en EU-Habitatrichtlijn/1992

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming).

Flora- en faunawet

De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Sinds 23 februari 2005 is het Besluit vrijstelling beschermde diersoorten in werking getreden, dat voorziet in een wijziging van het "Besluit beschermde dier- en plantensoorten". Met deze AMvB is het ontheffingsregime aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermde soorten:

- Tabel 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten
- Tabel 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten
- Tabel 3: streng beschermde soorten.

Tegen deze wettelijke achtergrond worden de nieuwe ontwikkelingen beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke omgeving.

Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Bloemendaal

In de APV van gemeente Bloemendaal zijn regels opgenomen over het kappen van bomen. Er geldt een vergunningplicht voor het vellen van houtopstanden. In het broedseizoen (globaal tussen 15 maart - 15 juni) mag op basis van de APV niet worden gekapt.

Relatie tot het plan

Quickscan Flora en Fauna

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is op 21 augustus 2014 door DresmévanderValk een ecologische quickscan uitgevoerd om onder andere de aanwezigheid van beschermde soorten vast te stellen of uit te sluiten. De quickscan is toegevoegd aan de bijlagen bij deze toelichting.

Behalve vleermuizen, worden ter plaatse van het projectgebied aan de Vijverweg in Bloemendaal geen beschermde flora en fauna verwacht. Vogelnesten van jaarrond beschermde vogels kunnen worden uitgesloten. Vanwege de geschikte invliegopeningen kunnen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen niet op voorhand worden uitgesloten. Geadviseerd is om in de peri-

ode juli-september een onderzoek in de avondschemering en een onderzoek in de ochtend-schemering uit te voeren naar uitvliegende, zwermende en foeragerende vleermuizen.

Nader vleermuisonderzoek

Gelet op het bovenstaande is in de zomer en in het najaar nader vleermuisonderzoek uitgevoerd, eveneens door DresmévanderValk. De bevindingen zijn opgenomen in de rapportage van 25 september 2014. Het onderzoek is toegevoegd aan de bijlagen bij deze toelichting.

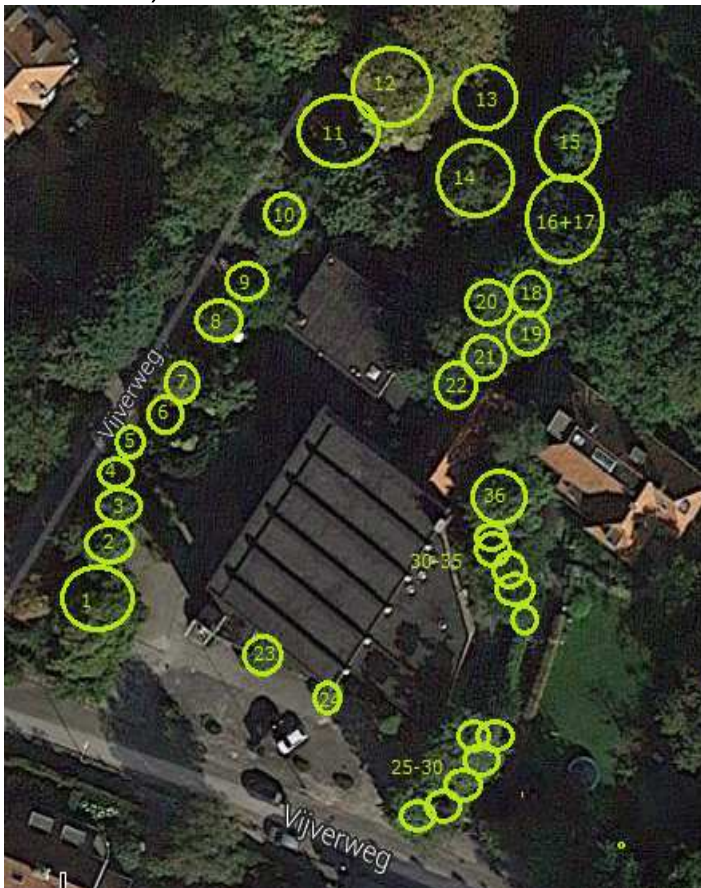
Twee paarverblijfplaatsen en een winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis zijn aangetroffen in de te slopen kerk. Vaste verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuizen zijn beschermd door de Flora- en faunawet. Voor de sloop van de kerk en daarmee het wegnemen van vaste verblijfplaatsen is een ontheffing van het verbod genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet vereist. Omdat de bomen en de te slopen kerk functioneel gezien een eenheid vormen, zijn ook de bomen beschermd.

Bij besluit van 23 oktober 2015 is ontheffing verleend van het genoemde verbod uit de Flora- en faunawet. Het besluit is geregistreerd onder nummer FF/75C/2015/0221.toek.vv. De ontheffing is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Bomeninventarisatie

Ten behoeve van de ontwikkeling is door DresmévanderValk op 21 augustus 2014 een bomeninventarisatie uitgevoerd. De inventarisatie is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende toelichting. Onderstaande afbeelding uit de inventarisatie geeft de aanwezige bomen op het kavel weer. Alle bomen hebben diameter van 15 cm of meer. Voor deze bomen is derhalve een kapvergunning vereist.

figuur 10. Kapvergunningplichtige houtopstanden (bron: bomeninventarisatie DresmévanderValk d.d. 21-08-2016)



Conclusie

Ten behoeve van de ontwikkeling is ontheffing verleend van de verboden uit de Flora- en faunawet. De in de ontheffing opgenomen bepalingen komen aan bod bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Voorts heeft een inventarisatie van kapvergunningplichtige bomen plaatsgevonden. Alvorens deze gekapt worden, dient een kapvergunning aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag.

Flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Landschapswaarden

Zoals in de vorige paragraaf naar voren is gekomen, kent de natuurwetgeving in Nederland twee sporen. In de vorige paragraaf is ingegaan op de soorten bescherming. In deze paragraaf wordt ingegaan op gebiedsbescherming.

EU-vogelrichtlijn/1979 en EU-Habitatrichtlijn/1992

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming).

Natuurbeschermingswet

De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die het Rijk heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die het Rijk bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de Beschermde natuurmonumenten en de Staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

Nationaal Natuurnetwerk (NNN)

Het Nationaal Natuurnetwerk is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De NNN kan worden gezien als de ruggraat van de Nederlandse natuur. De NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Bij ruimtelijke plannen dient te worden getoetst of het projectgebied in de NNN gelegen is. Indien het projectgebied in de NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

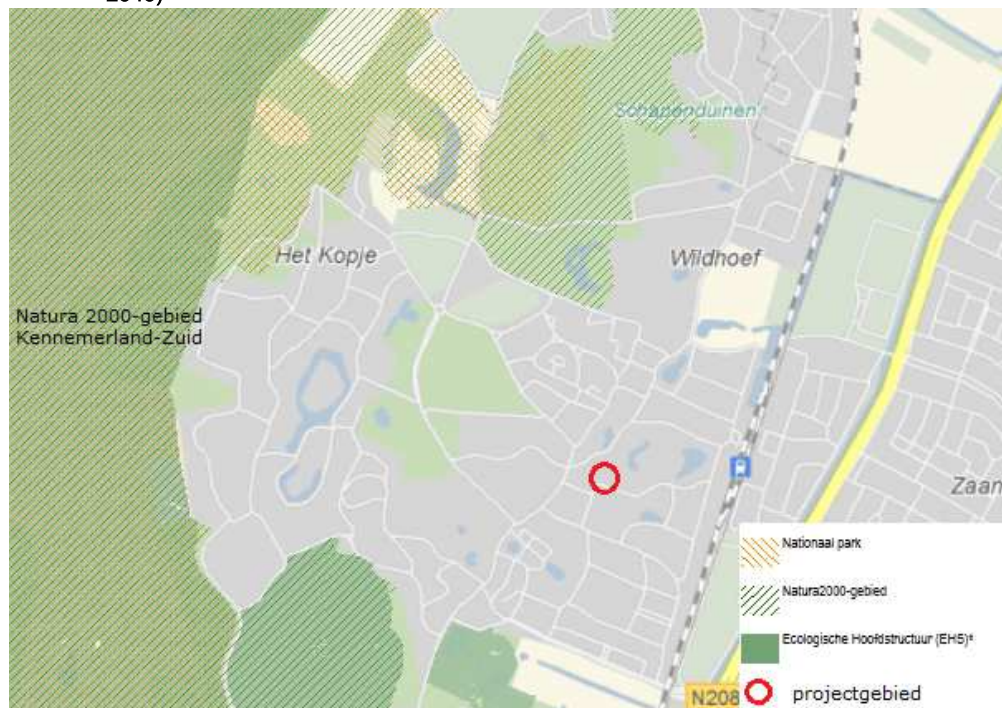
Relatie tot het plan

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is op 21 augustus 2014 door Dresmévander Valk een ecologische quickscan uitgevoerd om onder andere het effect op beschermde gebieden vast te stellen of uit te sluiten. De quickscan is terug te vinden als bijlage.

Het projectgebied is niet in of nabij de Nationaal Natuurnetwerk of Natura 2000-gebied gelegen. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Kennemerland-Zuid en is tevens de meest nabijgelegen Nationaal Natuurnetwerk op een afstand van ongeveer 500 meter. De nieuwe bebouwing vervangt de bestaande bebouwing. Op de korte termijn ontstaan lokale effecten, zoals een toename van geluid en stof door de sloop- en bouwactiviteiten. Deze effecten zijn echter verwaarloosbaar en niet waarneembaar ter plaatse van beschermde gebieden. Gezien de afstand en het tussengelegen stedelijke gebied worden geen effecten verwacht op de Nationaal Natuurnetwerk of Natura 2000-gebieden als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden. Op lange termijn worden ook geen effecten verwacht die van betekenis kunnen zijn voor de natuurwaarden van de beschermde gebieden.

Op onderstaande afbeelding zijn het NNN en Natura 2000-gebied Kennemerland Zuid weer-gegeven.

figuur 11. Nationaal Natuurnetwerk (NNN) nabij het projectgebied (bron: provincie Noord-Holland, structuurvisie 2040)



Gesteld wordt dat geen effecten worden verwacht op beide gebieden. Landschapswaarden vormen derhalve geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.8 Verkeer en infrastructuur

Parkeren

Hoe parkeren geregeld dient te worden, is opgenomen in de Bouwverordening Bloemendaal 2012. Artikel 2.5.30 stelt hierover het volgende:

“Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto’s in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.”

Aangegeven wordt dat ‘in voldoende mate’ dient te worden voorzien in parkeerplekken op eigen terrein. Hoeveel het er moeten zijn, is niet nader gespecificeerd. Om die reden is gebruik gemaakt van de CROW-rekentool.

In het eerdere ontwerp werd een ondergrondse parkeergarage beoogd. In verband met de hoge grondwaterstand in het gebied, stuitte dit plan op bezwaren vanuit de omgeving. Om die reden is in samenspraak met de omgeving gekozen voor parkeergelegenheid op eigen terrein aan de achterzijde (dus noordzijde) van het appartementsgebouw.

De geldende parkeernorm voor de te realiseren appartementen is 1,9 parkeerplaats per woning. Hiervan is 1,6 parkeerplaats gereserveerd voor bewoners en 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. De totale parkeeropgave voor het woningbouwplan is $8 \times 1,9 = 15,2$ parkeerplaatsen. Mocht de maximale invulling worden gegeven aan het woningbouwplan (9 woningen) dan betekent dit $9 \times 1,9 = 17,1$ parkeerplaatsen.

Op eigen terrein is ruimte voor 13 parkeerplaatsen op het achtererf. In de openbare ruimte zijn dan nog 2,2 of 4,1 parkeerplaatsen benodigd. Om de bezettingsgraad in de Vijverweg te onderzoeken zijn parkeertellingen gehouden en is een apart parkeeronderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Uit dit onderzoek blijkt dat er een hoge bezettingsgraad is op werkdagen in de ochtend. Dit heeft zeer waarschijnlijk te maken met het winkelend publiek dat gebruik maakt van de openbare parkeerplaatsen in de omgeving. 's Avonds en in het weekend is er in de Vijverweg een lage bezetting en zijn er voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig voor de opvang van het bezoek van de nieuwbouw. In zijn algemeenheid wordt geconcludeerd dat de sloop van de kerk en de ontwikkeling van de appartementen een gunstige invloed heeft op de berekende bezettingsgraden van de openbare parkeerplaatsen. De ontwikkeling van de appartementen is in die zin gunstiger dan het gebruik van de kerk als kerkgebouw of cultureel centrum hetgeen volgens de maatschappelijke bestemming mogelijk zou zijn.

Ontsluiting

Het projectgebied wordt direct ontsloten door de Vijverweg. Toevoeging van maximaal negen woningen, zorgen niet voor ontwrichting van de infrastructuur. De bestaande wegen kunnen de verkeersstromen gemakkelijk afwikkelen. Daarnaast ligt het station Bloemendaal op 500 meter afstand van de projectlocatie, wat betekent dat het een gunstige loop- en fietsafstand heeft ten opzichte van het openbaar vervoer.

Verkeersgeneratie

De verkeersproductie van 9 appartementen ligt bij benadering op 6 ritten per woning/etmaal. Dat betekent circa 54 ritten/etmaal. In de nacht wordt vrijwel niet gereden, gebruikelijk is om de verkeersproductie toe te delen aan een tijdvak van 10 uren in de dagperiode. Dat komt neer op 5 a 6 auto's per uur. De Vijverweg is een rustige woonstraat, naar verwachting ongeveer 1000-1500 auto's per etmaal. Een toename van 50-60 per dag zal in de praktijk nauwelijks merkbaar zijn. Naarmate een weg drukker is, wordt de toename naar verhouding nog geringer.

Op de Vijverweg en omgeving zal zich in ieder geval geen enkel probleem voordoen met de verwerkingscapaciteit van het autoverkeer.

Verkeersveiligheid

Vanuit verkeersveiligheid vormt de uitrit geen bezwaar. Van een onaanvaardbare situatie in het kader van de verkeersveiligheid, is dan ook geen sprake. In het kader van de verkeersveiligheid is bovendien van belang dat op dit moment ook al een uitrit ten behoeve van de kerk aanwezig is en ten opzichte van de huidige situatie geen verslechtering optreedt. De poort die toegang geeft tot het privéterrein wordt namelijk niet direct aan de straat geplaatst, maar een aantal meters naar achteren. Hierdoor is het mogelijk om voor de poort op eigen erf stil te staan. Bij het uitrijden van de poort kan daarom eerst door de poort worden gereden en gestopt, alvorens de weg op te draaien. Het aan te leggen groen zal bovendien slechts circa 1 meter hoog worden, zodat het zicht vanaf de uitrit goed zal zijn. Hiermee is voldoende gewaarborgd dat de toekomstige bewoners goed kunnen uitkijken alvorens de Vijverweg op te rijden en dit komt de verkeersveiligheid ten goede.

5.9 Planologie

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Voor een toelichting op deze ladder wordt verwezen naar paragraaf 4.1 met betrekking tot het Rijksbeleid.

Er is inmiddels veel jurisprudentie over het gebruik van de Ladder en met name wanneer de Ladder van toepassing is. Zo wordt niet elk project gezien als een stedelijke vernieuwing. Op basis van jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat bij projecten van minder dan 12 woningen in specifieke gevallen het doorlopen van de Ladder niet noodzakelijk is. Als we kijken naar voorliggend geval gaat het om de realisatie van maximaal 9 woningen, waarbij sprake is van een binnenstedelijke herstructurering. Hierbij wordt een bestaand gebouw gesloopt en komt een nieuw gebouw met een kleinere footprint terug. In dit geval is dan ook geen sprake van het toevoegen van 'verstedelijking', maar van enkel een wijziging van functie en gebruik. Echter, in het kader van een zorgvuldige motivatie en goede ruimtelijke ordening worden de tredes van de Ladder doorlopen.

Onderstaand worden de drie afzonderlijke treden van de Ladder doorlopen.

Trede 1: Actuele regionale behoefte

Het plan voorziet in de toevoeging van maximaal negen luxe appartementen in het exclusieve segment. Gelet op het segment en typologie, zijn de woningen bijzonder geschikt voor senioren, maar niet uitsluitend voor senioren. In diverse beleidsstukken van de provincie en de gemeente, is naar voren gekomen dat behoefte bestaat aan de ontwikkeling. Vanuit de provincie is aangegeven dat zij streven naar woningen met voldoende voorzieningen in de woonomgeving, duurzaamheid en transformatie. Al deze elementen komen terug in het project. Ook zijn enkele opgaven geformuleerd die het project eveneens raken, in positieve zin. Er worden, in lijn met de regionale woonvisie en bovendien ook de gemeentelijke woonvisie, appartementen gebouwd die geschikt zijn voor senioren en in verband met de typologie er voor zorgen dat ouderen langer in hun huis kunnen blijven wonen. Hiermee is aangetoond dat behoefte staat aan de ontwikkeling.

Trede 2: Voorzien behoefte binnen bestaand stedelijk gebied

Er is vastgesteld dat behoefte bestaat aan de woningen. Bij trede twee dient aangetoond te worden dat kan worden voorzien in de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied. Uit paragraaf 4.2 is gebleken dat, gelet op de definitie van bestaand stedelijk gebied, het plangebied hier onderdeel van uit maakt. Ook aan de tweede trede van de Ladder wordt voldaan.

Trede 3: Passende ontsluiting

Omdat het plangebied gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied, behoeft de derde trede geen nadere motivatie. Passende ontsluiting is met name van belang indien een ontwikkeling plaatsvindt in landelijk gebied. In onderhavige situatie wordt de locatie direct ontsloten door de bestaande infrastructuur. Bovendien is ontsluiting ook in de vorige paragraaf aangehaald.

Conclusie

De drie treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn doorlopen. Aan alle treden kan worden voldaan, waardoor de Ladder geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.10 Stedenbouw

5.10.1 Totstandkoming stedenbouwkundig plan

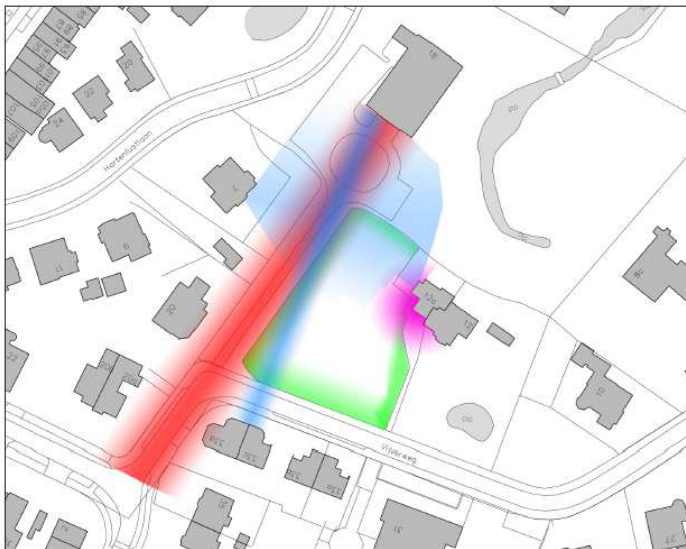
Zoals eerder naar voren is gekomen, is het ontwerp tot stand gekomen in samenspraak met de direct omwonenden. Omwonenden hebben de gelegenheid gekregen wensen uit te spre-

ken ten aanzien van onder meer het bouwvolume en positionering. Dit heeft geleid tot een aantal aandachtspunten, die in acht zijn genomen bij het verdere ontwerp van het appartementsgebouw. Het gaat om de volgende aandachtspunten:

- Schaal en maat
- Gebouwworm
- Architectonische uitstraling
- Landschappelijke inpassing
- Parkeren
- Uitzicht
- Privacy
- Strooilicht
- Bezinning.

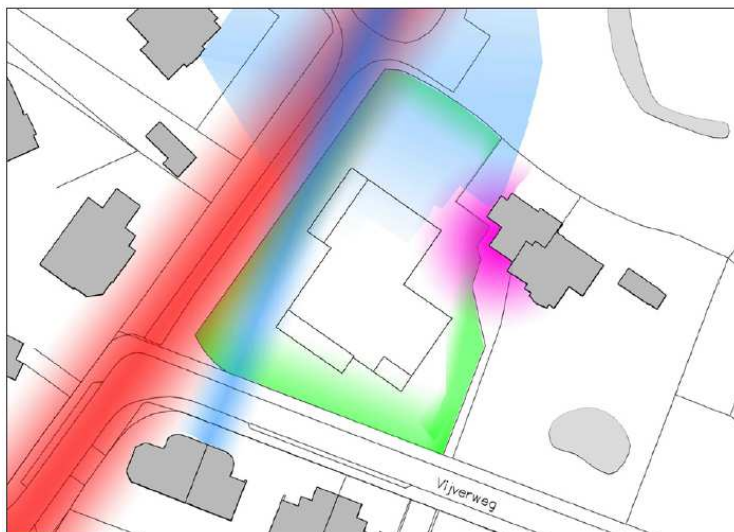
Een aantal uitgangspunten en wensen van omwonenden laat zich vertalen in ruimtelijke kaders. Met behulp van heatmaps zijn deze kaders inzichtelijk gemaakt. Daar waar geen 'claims' van kracht zijn bevindt zich het zoekgebied voor het nieuwe gebouw. Onderstaande afbeelding geeft het zoekgebied. Voor de afzonderlijke heatmaps wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan zoals opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

figuur 12. Zoekgebied nieuw gebouw (bron: stedenbouwkundig plan d.d. 5 september 2016)



Op basis van de gezamenlijk gedefinieerde speelruimte is in een aantal stappen een bouwvolume ontworpen dat de basis vormt voor het stedenbouwkundige plan. Het ontwerp voorziet in een volume van drie lagen, met maximaal 9 appartementen. Op de begane grond bevinden zich tevens de bergingen, voorzien van een eigen entree. Op onderstaande afbeelding is te zien hoe het ontwerp van het gebouw rekening houdt met de 'heatmaps'.

figuur 13. Contouren complex i.r.t. zoekgebied (bron: stedenbouwkundig plan d.d. 5 september 2016)



In het gebouw worden een aantal principes gehanteerd die teruggrijpen op de karakteristieken van de (villa) bebouwing in de omgeving. Zo is het gebouw in volume geled. Dat wil zeggen dat er sprongen in de gevel en in de hoogte gemaakt zijn, waardoor de schaal van de delen kleiner wordt. Door deze opzet verjongt het gebouw op de verdiepingen, waardoor er meer 'lucht' ontstaat.

Evenals vele villa's in de omgeving heeft het gebouw een asymmetrische opzet. Op de begane grond is een drietal appartementen rondom de entree en het stijgpunt gegroepeerd. De appartementen kijken elk in een andere richting weg. Daardoor bevinden zich op elke hoek van het gebouw slechts twee a drie burens, wat de gevoelde privacy van de omwonenden ten goede komt.

figuur 14. Stedenbouwkundig plan totaal (bron: stedenbouwkundig plan d.d. 5 september 2016)



5.10.2 Stedenbouwkundige beoordeling van het plan

Het plan gaat uit van een appartementengebouw van 3 lagen waarvan de derde laag terug ligt ten opzichte van de onderliggende lagen. De hoogte van de beoogde nieuwbouw (10,5 meter) is nagenoeg gelijk aan de hoogte van de kerk. Het parkeren geschiedt deels op het maaiveld op eigen terrein en deels in de openbare ruimte.

De footprint van het gebouw is, exclusief buitenruimtes, circa 772 m². Dit is kleiner dan de footprint van de kerk. Ten opzichte van de omgeving vormt dit gebouw door de combinatie van de grote footprint en afwijkende positionering een uitzondering. Op dit moment hebben enkel niet-woonfuncties een vergelijkbare grootte qua footprint en staan ze bovendien een aantal meters verder van het trottoir verwijderd. Dit onderscheidt hen van de veel kleinere woningen die dicht op het trottoir staan. Daarnaast staan dergelijke gebouwen (en overigens ook de meeste woningen) evenwijdig aan de straat. In dit geval is het echter niet zo dat deze punten zorgen voor een verminderde ruimtelijke kwaliteit, integendeel, ten opzichte van de huidige situatie neemt de ruimtelijke kwaliteit juist toe. Dit komt vooral tot uiting bij de volgende twee aspecten:

Straatprofiel

Het gebouw bevindt zich op een afstand van iets meer dan 8 meter ten opzichte van het trottoir. De kerk staat op 10 meter afstand van het trottoir. Het verschil tussen 8 en 10 meter lijkt wellicht klein, maar doordat de kerk aan de voorzijde enkel bestaat uit een ranke toren met daaromheen een ruimte zonder bebouwing, oogt het lage blok van de beoogde nieuwbouw massaler. Daarnaast had het voorterrein van de kerk een open karakter en zal dit bij de boogde nieuwbouw ingericht worden als omsloten tuin.

Het straatprofiel zal hierdoor zeker veranderen en met name nauwer ogen dan de huidige situatie, maar dat levert in deze situatie geen stedenbouwkundige bezwaren op. Door de verspringende massa, ingetogen architectuur en de vele gevelopeningen zorgt het gebouw juist voor een rustig en vriendelijke ogend straatprofiel. Ten opzichte van de huidige gesloten gevels en het als parkeerplaats ingevulde voorterrein levert de nieuwe situatie een verbetering op voor het straatprofiel.

Status villa Hartenlust

Het gebouw gaat geen echte relatie aan met villa Hartenlust maar benadrukt wel de historische as van de oprijlaan door evenwijdig hieraan te bouwen en niet te dicht op deze as te bouwen. Door de ingetogen architectuur en de ruime groene ruimte tussen gebouw en oprijlaan behoudt villa Hartenlust haar status. Vergeleken met de huidige situatie krijgt de villa juist méér status omdat de kerk een erg aanwezig pand is; in de huidige situatie valt villa Hartenlust daardoor juist weg.

Wellicht kan er zelfs nóg meer bereikt worden door bij de invulling van het groen rondom het gebouw nog wat extra aandacht te besteden aan de relatie met villa Hartenlust.

Het stedenbouwkundig plan, zoals terug te vinden is in de bijlage, is op 27 oktober 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Bloemendaal.

5.11 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierkening).

Landelijk en Europees beleid

In 2013 is het Energieakkoord van kracht geworden. De gemeenten onderschrijven de voorwaarden uit het Energieakkoord; aan energiebesparing en duurzame energie is een belangrijke rol toegekend; besparing van het energieverbruik met gemiddeld 1,5% per jaar, een toename van het aandeel hernieuwbare energieopwekking van 4,5% in 2013 naar 14% in 2020 en een verdere stijging van dit aandeel naar 16% in 2023. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren is de energieprestatie-coëfficiënt voor nieuwe woningen in het Bouwbesluit (wettelijk kader) in 2015 aangescherpt van 0,6 naar 0,4. Richting 2020 wordt toegewerkt naar "Bijna Energie Neutrale Gebouwen" (hierna BENG).

Het Europees beleid is erop gericht dat nieuwe gebouwen na 2020 geen of heel weinig energie gebruiken. De energie die nog nodig is moet in belangrijke mate afkomstig zijn uit hernieuwbare bronnen. Dit is vastgelegd in de herziene Europese richtlijn EPBD uit 2010.

Het Nationaal Plan voor het bevorderen van BENG in Nederland beschrijft het Nederlandse beleid om te komen tot BENG na eind 2018, respectievelijk 2020. In het Nationaal Plan staat wat onder (BENG) verstaan wordt.

Nieuwe ontwikkelingen

In de vorige eeuw was het gebruikelijk om elk huis en overig gebouw aan te sluiten op het elektriciteits- en gasnet. Sinds het stijgen van de gas- en elektriciteitsprijzen de afgelopen twee decennia en de bewustwording omtrent het klimaat, is men op zoek gegaan naar zuinigere en alternatieve technieken en vormen van energie. Met deze nieuwe technieken kan veel fossiele brandstof worden bespaard en kan de energierekening omlaag worden gebracht. Zie het rapport *Op weg naar een klimaatneutrale gebouwde omgeving 2050*.

Gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen

In het 'Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2015-2018' van de gemeente Bloemendaal is aandacht besteed aan duurzaam bouwen. Hierin is gesteld dat de ambitie van de GPR-gebouw score voor nieuwbouwplannen minimaal een 8 bedraagt voor de thema's Energie en Gezondheid en minimaal een 7,5 bedraagt voor de thema's Milieu, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Dit vooruitlopend op klimaatneutraal bouwen in 2020.

Per project wordt door de Omgevingsdienst IJmond (gratis) digitaal een sublicentie voor het programma GPR Gebouw verstrekt.

GPR Gebouw

GPR Gebouw is een programma voor het omzetten van ontwerpgegevens van een gebouw naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. GPR gebouw gaat over woonkwaliteit, de toekomstwaarde én de gebruikelijke thema's van duurzaam bouwen. Het is een hulpmiddel voor het maken van keuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, scholen en andere gebouwen. Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouw-projecten stimuleert de gemeente Bloemendaal het gebruik van GPR Gebouw. GPR Gebouw is een relatief eenvoudig instrument waarmee prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers van 1 tot 10. De bouwprestaties worden gemeten op basis van vijf thema's:

1. Energie
2. Milieu (materiaalgebruik)
3. Gezondheid
4. Gebruikskwaliteit
5. Toekomstwaarde.

De keuzemodules geven aan hoe scores zijn te verhogen (tot maximaal een tien) voor deze vijf onderdelen. Binnen het ontwerp is men vrij om binnen de verschillende modules voorzieningen naar keuze te realiseren, zolang deze keuzes leiden tot het gewenste ambitieniveau.

Relatie met het plan

Het plan is zeer geschikt om energieneutraal ontwikkeld te gaan worden. Zonder een gasaansluiting kunnen deze appartementen (bijna) energieneutraal ontwikkeld worden.

In dit plan kan worden voldaan aan de doelstellingen ten aanzien van duurzaam bouwen. In het kader van duurzaamheid wordt op het dak van het appartementsgebouw voorzien in zonnepanelen. Daarnaast dient elk nieuw bouwplan te voldoen aan het Bouwbesluit 2012, die in afdeling 5.2 verplicht tot duurzaam bouwen.

Conclusie

Conclusie is dat de omgeving er met dit woongebouw, hoewel het een flinke massa betreft, in ruimtelijke kwaliteit op vooruit gaat ten opzichte van de huidige situatie. De aanpassingen die aan het oorspronkelijke plan gedaan zijn na overleg met omwonden hebben hier een belangrijke rol in gespeeld.

Ten aanzien van duurzaamheid geldt dat door het toepassen van alle mogelijke duurzame technieken en hoge isolatiewaarden (vooruitlopend op het BENG in 2020) een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Bloemendaal.

De gemeente Bloemendaal heeft aangegeven met de ontwikkelaar in overleg te treden over duurzaam bouwen; de Omgevingsdienst IJmond zal hiervoor worden uitgenodigd.

6 Planbeschrijving

6.1 Juridische planopzet

De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

Verbeelding

Op de verbeelding is het gehele plangebied weergegeven. Alle percelen en gebieden zijn bestemd. De digitale verbeelding is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. De analoge verbeelding is in te zien in het gemeentehuis en bestaat uit 1 kaartblad en de legenda.

Regels

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

Bij het opstellen van de regels is aangesloten bij de standaardisering uit het Handboek bestemmingsplannen van de Gemeente Bloemendaal (augustus 2015). In de volgende paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

6.2 Bestemmingsmethodiek

Artikelsgewijze toelichting

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de Inleidende regels, de Bestemmingsregels, de Algemene regels en de Overgangs- en slotregels. In deze paragraaf worden de regels artikelsgewijs toegelicht.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden alle begrippen uit de regels gedefinieerd waarover discussie kan ontstaan over de betekenis bij de toetsing van een plan.

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, toegepast moeten worden.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Deze artikelen omvatten de afzonderlijke bestemmingen. Per bestemming wordt toegelicht voor welke functies deze is bedoeld, wat voor soort bebouwing en gebruik toegelaten is, welke bebouwing en gebruik onder voorwaarden is toegestaan en welke waarden het college eventueel wil beschermen. Tussen haakjes staat vermeld of het een perceel- of een gebiedsbestemming betreft.

Voor wat betreft de benaming van de bestemmingen wordt aansluiting gezocht bij de SVBP2012. In de SVBP2012 is aangegeven welke hoofdgroepen van bestemmingen in bestemmingsplannen mogen worden gebruikt. Alle hoofdgroepen van bestemmingen uit de SVBP2012 zijn opgenomen in het handboek bestemmingsplannen, met uitzondering van de groepen 'bedrijventerrein' (niet aanwezig in de gemeente Bloemendaal), 'woongebied' (alle woonpercelen worden individueel bestemd) en 'overig' (de ervaring leert dat elke functie en elk gebruik al dan niet met een specificatie binnen een van de hoofdgroepen is onder te brengen).

Tuin

De bestemming Tuin wordt alleen gebruikt voor percelen, niet voor gebieden. De tuinbestemming wordt toegekend aan de zone tussen het hoofdgebouw en de openbare ruimte. Daarachter bevindt zich de zone waar bijgebouwen zijn toegelaten. In de tuinbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, uitgezonderd ondergeschikte bebouwing zoals een dierenverblijf.

Wonen

De uitgangspunten voor het bestemmen van woningen en bijgebouwen zijn vastgelegd in de nota bijgebouwen. Deze uitgangspunten zijn vertaald in het handboek. Het is toegestaan om een beroep aan huis uit te oefenen en er kan onder voorwaarden worden meegewerkt aan een bedrijf aan huis.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

De algemene regels zijn met name nuttig in gebiedsbestemmingsplannen. Als een bepaling in het merendeel of alle bestemmingen van toepassing is, dan is het effectiever om die bepaling bij de algemene regels op te nemen. Een voorbeeld hiervan is de regel dat de maatvoering van monumenten niet mag worden gewijzigd, tenzij op grond van de Wabo een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het monument is verleend.

Bij partiële bestemmingsplan herzieningen dient de opsteller van het bestemmingsplan per situatie te bepalen welke algemene regels al dan niet van toepassing zijn en of die algemene regels al dan niet in de bestemmingsregels kunnen worden opgenomen. Als de partiële herziening maar één bestemming bevat waarbinnen kan worden gebouwd, kunnen algemene bouw-, aanduidings-, afwijkings- en procedureregels meestal in die betreffende bestemming worden opgenomen.

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen die op alle bestemmingen van toepassing zijn. Het betreft algemene regels over dakkapellen, monumenten, ondergronds bouwen en nutsvoorzieningen. Er is een regeling opgenomen om bestaande, onherroepelijk vergunde overschrijdingen van de bouwregels positief te bestemmen. Tenslotte is bepaald voor welke onderdelen van een gebouw de bouw- en bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepalingen omtrent strijdig en verboden gebruik opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Er is tevens een evenementenregeling opgenomen. Het doel daarvan is te voorkomen dat omwonenden een evenement waarvoor op basis van de APV een vergunning is verleend via het bestemmingsplan gaan aanvechten.

Algemene aanduidingsregels

In dit maatwerkartikel kunnen bepalingen met betrekking tot de specifieke aanduidingen, zoals waardevolle bomen, zichtlijnen, milieuzones en Wro-zone worden opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene afwijkingsregels opgenomen die op alle bestemmingen van toepassing zijn. Het betreft regels voor nutsvoorzieningen, zendmasten, de 10% afwijkingsregel en het aanpassen van wegprofielen. Er is tevens een regeling voor de bouw van een extra terugliggende bouwlaag bij een hoofdgebouw opgenomen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen voor overschrijdingen en aanpassingen die niet op basis van de algemene overschrijdings- en afwijkingsregels kunnen worden vergund.

Algemene procedureregels

Dit artikel bevat de algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

Dit artikel geeft de titel van de regels aan.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied onderzoek te worden ingesteld naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van de gemeente, waarbij ook de uitvoerbaarheid in beeld dient te komen.

Exploitatieplan

Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. In deze wet is onder meer geregeld dat gemeenten via een exploitatieplan de gemeentelijke exploitatiekosten voor de openbare ruimte kunnen verhalen op particuliere ontwikkelaars. Daarnaast voorziet de wet in uitzonderingen voor gevallen waarin het niet nodig is een exploitatieplan vast te stellen. Eén van deze uitzonderingen doet zich voor als het verhaal van de met het project gepaard gaande gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd.

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Gemeente en initiatiefnemer hebben hiertoe een overeenkomst gesloten waarbij de gemeente verzekerd is van financiële dekking van gemaakte kosten.

Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twifelen.

7.2 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

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

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak

van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.3.1 Participatietraject

Het plan gaat uit van de realisatie van maximaal negen luxe appartementen ter plaatse van het oude kerkgebouw aan de Vijverweg. In eerste instantie werden echter ca. 14 appartementen beoogd. Dat plan leverde bezwaren op vanuit de omgeving. Het gebouw werd bijvoorbeeld te massaal bevonden in relatie tot de omgeving.

Om bezwaren weg te nemen en daarmee draagvlak te creëren voor een ontwikkeling ter plaatse, is een participatietraject in gang gezet. Het traject werd begeleid door De Wijde Blik, die als onafhankelijk voorzitter is opgetreden.

Een aantal buurtbewoners had al een klankbordgroep opgericht. De klankbordgroep nam samen met Stichting Ons Bloemendaal plaats in een denktank, die een aantal keer samen is gekomen met de ontwikkelaars, de stedenbouwkundige en de architect om mee te denken over het gebouw. Uiteindelijk hebben een startbijeenkomst en vier denktankbijeenkomsten plaatsgevonden, waarvan telkens een verslag is opgesteld. De startbijeenkomst vond plaats op 16 juni 2016. De laatste denktankbijeenkomst vond plaats op 21 juli. De eindbijeenkomst met de hele buurt heeft plaatsgevonden op 29 augustus 2016. Alle verslagen en overige informatie over het participatietraject is te vinden op de website <http://www.participatievijverweg.nl/>.

Naar aanleiding van het participatietraject zijn de ontwerpplannen aanzienlijk gewijzigd. Van 14 appartementen is het plan verlaagd naar maximaal negen appartementen. Er heeft een reductie van circa 25% plaatsgevonden t.o.v. het oorspronkelijke volume en vloeroppervlak. In het stedenbouwkundig plan, dat is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting, wordt uitgebreid ingegaan op de invloed die omwonenden hebben gehad op het ontwerp tot dus ver. De beeldkwaliteit zal daarnaast in een later stadium in overleg met de architect en de leden van de klankbordgroep nader worden uitgewerkt in samenhang met de concrete ontwikkeling van het gebouw.

7.3.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

In dit kader wordt het (concept)ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- provincie Noord-Holland;
- hoogheemraadschap van Rijnland.

Bij de totstandkoming van het Stedenbouwkundig Plan heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Om die reden wordt geen inspraak gehouden voor omwonenden over een concept / voorontwerpbestemmingsplan.

7.3.3 Zienswijzeprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan is, samen met de ontwerp omgevingsvergunning na afronding van het bestuurlijk vooroverleg conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 6 januari 2017 tot en met 16 februari 2017 voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beantwoord middels een Nota van zienswijzen. Deze nota maakt onderdeel uit van het besluit ter vaststelling van voorliggend bestemmingsplan en is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De zienswijze leidt tot een toevoeging in de toelichting van het bestemmingsplan. In paragraaf *5.8 Verkeer en infrastructuur* wordt een passage toegevoegd over verkeersveiligheid. De zienswijze leidt niet tot andere aanpassingen in het bestemmingsplan. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in de ontwerp omgevingsvergunning.

Bijlage

1 Bodemonderzoek

Bijlage

2 Archeologisch onderzoek

Bijlage

3 Waardestelling

Bijlage

4 Quicksan Flora en Fauna

Bijlage

5 Nader vleermuisonderzoek

Bijlage

6 Ontheffing flora en fauna

Bijlage

7 Verkeersonderzoek parkeren

Bijlage

8 Stedenbouwkundig plan

Bijlage

9 Nota beantwoording zienswijze