

Marinehospitaalterrein en Van Wijklocatie 2014

bestemmingsplan

gemeente Bloemendaal

24 februari 2015

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding planherziening	3
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	3
1.3 Totstandkoming van het plan	4
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 GEBIEDSBESCHRIJVING	5
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	5
2.2 Functionele structuur	6
2.3 Verkeersstructuur	6
2.4 Groenstructuur	6
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4 PLANBESCHRIJVING	14
Hoofdstuk 5 RANDVOORWAARDEN	15
5.1 Milieu	15
5.2 Externe veiligheid	18
5.3 Waterhuishouding	19
5.4 Archeologie	21
5.5 Cultuurhistorie	21
5.6 Flora en fauna	21
5.7 Kabels en leidingen	23
Hoofdstuk 6 PLANOPZET	24
6.1 Uitgangspunten	24
6.2 Juridische planopzet	24
6.3 Bestemmingsmethodiek	24
Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID	27
7.1 Economische uitvoerbaarheid	27
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.3 Handhaving	28

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding planherziening

De gemeente Bloemendaal is voornemens het Marinehospitaalterrein te ontwikkelen. Op dit terrein wordt voorzien in de bouw van 60 tot 90 woningen. De woningen worden door projectontwikkelaar AM ontwikkeld.

De gemeente Bloemendaal heeft in 2002 besloten om via een prijsvraag de gewenste herontwikkeling van het voormalig Marinehospitaalterrein ter hand te nemen. Dit terrein ligt in de gemeente Bloemendaal, tussen de spoorlijn Haarlem - Zandvoort, de Bloemendaalseweg, de Zijlweg, de Bijdorplaan en het terrein van de Hogeschool InHolland. De uitgangspunten voor de herontwikkeling zijn in het bestemmingsplan Zijlweg West e.o. opgenomen, dat in 2003 door de gemeenten Haarlem en Bloemendaal is vastgesteld.

De prijsvraag is op 11 oktober 2002 door de gemeente uitgeschreven en heeft plaatsgevonden in 2003. De inzending van BAM Vastgoed is door de gemeenteraad van Bloemendaal gekozen. Sinds 2003 is het plan doorontwikkeld, uitgewerkt en is tot een definitief bouwplan gekomen. Het bouwplan gaat uit van de bouw van 84 appartementen voor ouderen (waarvan één woning voor een woongroep van Stichting Dol-Fijn), parkeervoorzieningen, een welzijnsvoorziening, speelvoorzieningen en groenvoorzieningen, waaronder een park met wandelroutes en waterpartijen.

Op een aantal punten week het bouwplan af van de bepalingen uit het bestemmingsplan, zodat een vrijstelling ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) nodig was. Deze vrijstelling is verleend op 30 oktober 2008 en de verleende bouwvergunning werd op 27 januari 2010 onherroepelijk.

In september 2011 is besloten om het plan voor het voormalig Marinehospitaal te herbezien en grondig opnieuw te onderzoeken. De inrichting en het woonprogramma van het voormalig plan 'Park Tetrode' is door de veranderde marktsituatie niet haalbaar gebleken. Om voor deze locatie het plan vlot te trekken hebben AM (rechtsopvolger van BAM Vastgoed) en de gemeente Bloemendaal een traject opgezet dat maximaal gebruik maakt van de kennis van omwonenden, gemeente Bloemendaal en AM. Met het doel een zo hoog mogelijk kwalitatief plan te bereiken, is in de loop van het ontwikkelingsproces constant geschaafd aan de tekeningen en de bijbehorende regels. De resultaten van het onderzoek naar een nieuw marktgericht en flexibel plan zijn vertaald naar het 'Schetsontwerp Overveen Marinehospitaalterrein' dat op 15 mei 2012 door het college van B en W is vastgesteld en op 7 juni 2012 is behandeld in de raadscommissie. Dit Schetsontwerp is verder uitgewerkt in het 'Stedenbouwkundig plan Marinehospitaalterrein Overveen' dat parallel aan de voorbereiding van dit bestemmingsplan is opgesteld.

In het Stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met het inpassen van de Van Wijk locatie. Dit is gedaan om de huidige eigenaar (Hillgate Properties) een alternatief te bieden naast het huidige plan van negen woningen op een parkeergarage, en het nieuwe ontwerp beter op het plan Marinehospitaalterrein te laten aansluiten.

De voorgenomen planontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan is daarom opgesteld om de planontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

De locatie ligt in het centrum van Overveen, nabij de (winkel)voorzieningen aan de Bloemendaalseweg en het station. De locatie wordt begrensd door:

- het spoor aan de noordkant,
- de Hogeschool en de Bijdorplaan aan de oostkant,
- de Zijlweg aan de zuidkant
- de Bloemendaalseweg aan de westkant.

Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het tot ontwikkeling te brengen Marinehospitaalterrein geldt het bestemmingsplan 'Zijlweg West e.o.'. Dit bestemmingsplan van de gemeenten Haarlem en Bloemendaal is op 31 januari 2002 door de gemeenteraad van Bloemendaal vastgesteld, op 6 februari 2002 door de gemeente Haarlem en op 17 mei 2002 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedgekeurd.

Het Marinehospitaalterrein is in dit bestemmingsplan bestemd als "Uitwerkingsgebied 2" (U2). In artikel 24 van de voorschriften zijn een beschrijving in hoofdlijnen (lid 1) en bebouwingsvoorschriften (lid 2) opgenomen. In lid 3 is een bouwverbod opgenomen, waarin is bepaald dat slechts gebouwd mag worden overeenkomstig een goedgekeurd uitwerkingsplan (artikel 11 WRO). In sub b van lid 3 is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om te kunnen bouwen indien er een ontwerp-uitwerking ter visie heeft gelegen en GS een verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven.

De Van Wijklocatie ligt in het op 27 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Overveen 2013'. In dat bestemmingsplan is de aan Hillgate Properties vergunde, nog te bouwen situatie opgenomen. De bestemming van de nieuw te bouwen woningen is 'Wonen-1'. Het huidige bedrijfsperceel is bestemd als 'Bedrijf' met de mogelijkheid de bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van één nieuwe woning.

1.3 Totstandkoming van het plan

Het opstellen van een bestemmingsplan gebeurt aan de hand van een op de Wet ruimtelijke ordening gestructureerde werkwijze. Op basis van het stedenbouwkundig plan en de beschikbare onderzoeken is het concept ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit plan is tevens getoetst aan het vigerend beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.

Het ontwerpbestemmingsplan is naar overleginstanties gestuurd voor advies. Hieronder vallen instanties zoals het Hoogheemraadschap en de provincie Noord-Holland. Vervolgens wordt dit ontwerp met inachtneming van de diverse reacties van de adviserende instanties aangepast. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt aansluitend vastgesteld door de gemeenteraad en zal vervolgens ter visie worden gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. De gemeenteraad stelt hierna het bestemmingsplan vast, waarna beroep mogelijk is volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet Bestuursrecht.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de beschrijving van het plangebied. Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur.

In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geformuleerd waarbij wordt ingegaan op de relevante kaders voor het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de planbeschrijving. De achterliggende onderbouwing op basis van de milieuthema's wordt gegeven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt een beschrijving gegeven van de planopzet en is een artikelsgewijze toelichting opgenomen. Ten slotte gaat hoofdstuk 7 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en wordt ingegaan op het traject van overleg en zienswijzen.

Hoofdstuk 2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Geschiedenis

De gemeente Bloemendaal is ontstaan uit de ambachtsheerlijkheden Tetterode, Aelbertsberg en Vogelenzang. Tetterode is nu Overveen, Aelbertsberg is Bloemendaal, de naam Vogelenzang is onveranderd. De naam heerlijkheid is als volgt te verklaren. In de Graventijd (12^e-14^e eeuw) probeerde men gronden en moerassen te ontginnen voor landbouw en veeteelt. Deze ontginning werd ook roding (rooien van bossen) genoemd. De uitgang 'rode' komt in verschillende benamingen in de gemeente voor. Het uit de duinen vloeiende water werd afgevoerd via natuurlijke weg - beken - en door gegraven sloten en vaarten (delft, houtvaart) naar Spaarne, Rijn of Wijkermeer. Er ontstonden daardoor grote rechthoekige stukken grond, die door de graaf in leen werden gegeven aan een 'heer'. Zo ontstond een 'heerlijkheid', waarop een hoeve werd gebouwd. Vanaf eind 16^e eeuw was de blekerij in deze omgeving een belangrijke tak van nijverheid. Protestantse emigranten uit Vlaanderen en Brabant richtten linnen-, garen- en kleeblekerijen op. Eind 16^e eeuw waren er ongeveer 40. In de 17^e eeuw waren er minder, maar wel grotere. In 1800 was er nog maar één. De gronden werden veranderd in weiden of tuinderijen of werden tot buitenplaats verbouwd. Zo ook blekerij 'Vreugd en Berg', die bij het kruispunt van het spoor met de Bloemendaalseweg heeft gelegen.

Landschappelijke ligging

Landschappelijk ligt Overveen op de overgang van het lage veen naar de hogere duinzandgronden. Daardoor is er veel verschil in flora en fauna binnen een relatief klein gebied. Daar komt nog bij dat de oude villatuinen en parken prachtige bomen herbergen, waar veel vogels op af komen. Door de kwel uit de duinen vind je ook in sloten en vijvers veel bijzondere soorten.

Overveen is, net als vele andere dorpen in de streek, ontstaan als boeren-, blekers- en later bollentelersdorp met bebouwing langs de Bloemendaalseweg en de Zijlweg. Het oudste deel bevindt zich rond de kruising Zijlweg- Bloemendaalseweg. Waar nu 'van ouds raadhuis' staat waren meerdere herbergen en een dorpsschool te vinden. In de 18^{de} eeuw ontstonden de meeste landgoederen en buitenplaatsen, voornamelijk ten westen van de Bloemendaalseweg en de Elswoutslaan. Er is veel uit deze tijd bewaard gebleven, de landhuizen, parken en vele tuinderhuisjes herinneren hieraan. In navolging van Bloemendaalse park is begin 20^{ste} eeuw villapark Kweekduin ten westen van de Bloemendaalseweg gebouwd. De meer intensieve planmatige uitbreidingen met ook kleinere woningen hebben vooral plaats gevonden op de voormalige tuin en bollenvelden aan de noord-oostkant van het dorp zoals een deel van het Ramplaankwartier en Oranjekwartier.

Geschiedenis Marinehospitaalterrein

Langs de 50 km lange duinrand bij Haarlem ontstonden vanaf het jaar 1000 na Chr. ontginningen met namen zoals Berkenrode, Ipenrode, Eikenrode en Boekenrode. Tussen deze namen bij Haarlem treft men alleen nog op zeer oude kaarten van vóór 1650 de naam Tetrode (en Tetterode, Tetro, Tetteroo en Tettero) aan. Tetrode was niet genoemd naar een boom. Tet betekent waarschijnlijk riet en rode komt van rooien. Tetrode was een nederzetting en waarschijnlijk een jachtslot van de familie Tetrode. De exacte plaats van dat jachtslot is niet precies te zeggen, zeker is dat de voormalige buurtschap Tetrode ligt op de plaats waar nu het dorp Overveen is gelegen. Overveen is gemeente Bloemendaal. Het gemeentewapen van Bloemendaal draagt nog steeds de kenmerken van het betreffende familiewapen (bron: hic in portu navigas; 42 jaar marine hospitaal Overveen).

Het chique uit 1911 daterende onderkomen voor niet onbemiddelde ouden van dagen 'Huize Duin-Rust' werd na de Tweede Wereldoorlog aangekocht door de Rijksgebouwendienst en ingrijpend gerestaureerd en verbouwd tot ziekenhuis; het Marinehospitaal Overveen (mho) werd in 1948 officieel in dienst gesteld.

Het Marinehospitaal te Overveen werd op 31 mei 1990 officieel gesloten. Er waren geen patiënten meer, maar de opleidingsschool functioneerde nog een klein jaartje door in het na-detachment.

2.2 Functionele structuur

Overveen heeft voornamelijk een woonfunctie met daarbij een winkelstraat met winkels en horeca. De woonvoorraad bestaat uit villa's, eengezinswoningen en een aantal appartementencomplexen. Het van oudsher aanwezige station Overveen is een aantrekkelijke uitstapplaats voor bezoekers van de duinen uit de regio, en wordt sinds de komst van Hogeschool IN-Holland intensiever gebruikt.

Het plangebied heeft een open karakter met aan de oostrand boomgroepen en hagen. Rondom de villa ligt een tuin met een besloten karakter. In deze tuin zijn een aantal vijverpartijen en waardevolle bomen aanwezig.

2.3 Verkeersstructuur

In het plangebied lopen nu geen wegen. Alleen op de Van Wijklocatie komt een auto-ontsluiting voor. Het bestemmingsplan wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door doorgaande wegen, te weten de Bloemendaalseweg en de Zijlweg. Aan de oostzijde ligt het plan aan de Bijdorplan.

In de nieuwe situatie wordt het centrale beeld gevormd door een singel met bestaande bomen. Het is een karaktervolle en chique openbare ruimte. Een van de belangrijke elementen is een slingerende padenstructuur. In het hart van het groen zit een golvende waterpartij die maat en schaal geeft aan het terrein.

Een structuur die niet één route mogelijk maakt, maar meerdere circuits. Er is een publieke toegankelijkheid vanaf alle kanten van het plan. Het grootste deel van dit wegen- en padenstelsel is autotoegankelijk en ook autoluw. Het geen betekent dat men hier niet parkeert.

2.4 Groenstructuur

Op het terrein van het voormalige Marinehospitaal staat na het afbranden en de daarop volgende sloop van dit gebouw geen bebouwing meer. Het gebied bestaat voor een groot deel uit groen. De oorspronkelijke structuur is nog slechts gedeeltelijk herkenbaar. Langs het spoor liggen een tijdelijk wallichaam en een tijdelijke waterpartij, die aansluit op de vijver voor de Hogeschool. Op het overige deel van het terrein liggen dichtgeslibde vijvers en een korte sloot.

De bestaande monumentale bomen vormen de landschappelijke kern van het plan waar de woningen zich omheen plooien. De belangrijke bomen worden gehandhaafd en staan op markante plekken in het plan.

De nieuwe bomen zijn over het terrein verspreid. Ze maken deels onderdeel uit van het nieuwe groene binnenmilieu. Ze zijn onderdeel van het verhoogde spoorwegtalud en ze staan in de zone aan de Bloemendaalseweg en de margezone achter de woningen aan dezelfde weg.

De voortuinen vormen een onderdeel van de hele ambiance. Dit is ook een belangrijk aspect in het beeld en beleving van het plan.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de Structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn nationale belangen opgenomen die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van beperkte betekenis voor onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft geen nationaal belang.

De ontwikkeling van het Marinehospitaalterrein betreft de realisatie van woningbouw in het bestaand bebouwd gebied van Overveen, dit betekent dat er sprake is van optimaal gebruik van de aanwezige ruimte in het bestaand bebouwd gebied. Deze ontwikkeling past daarom binnen het beleid van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Uit de drie genoemde hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijksvaarwegen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang. Geen van de in het huidige Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied. In een aanvulling van het Barro zullen bepalingen worden opgenomen die betrekking hebben op de Ecologische hoofdstructuur, maar op dit moment geeft het Barro geen regels die van belang zijn voor de ecologische waarden in het bestemmingsplan.

Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in de Ministerraad vastgesteld en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken.

Kaderrichtlijn Water

Deze richtlijn (2000/60/EG), die sinds 2000 van kracht is, heeft als doel om de kwaliteit van watersystemen in Europa te beschermen en waar nodig, te verbeteren. Hiervoor moet duurzaam watergebruik worden bevorderd en moeten lozingen van gevaarlijke stoffen worden teruggedrongen of

beëindigd. De Kaderrichtlijn Water (KRW) richt zich op grond- en oppervlaktewater. De essentie van de KRW ligt in de stroomgebiedbenadering. Het beheer van rivieren wordt vanuit het stroomgebied benaderd. Het belangrijkste instrument van de KRW is het stroomgebied beheersplan, dat voor elk stroomgebiedsdistrict gemaakt moet worden. Deze stroomgebieden zijn weer onderverdeeld in deelstroomgebieden. De organisaties van de deelstroomgebieden hebben een plan van aanpak gemaakt om in 2009 tot een stroomgebiedbeheersplan te komen. De KRW stelt zich tot doel landoppervlakte-water, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Archeologie

Voor archeologie is met de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg per 1 september 2007 een einde gekomen aan de onzekerheid rondom de invoering van het Europese verdrag van Malta. De wet schrijft voor dat de gemeente met het vaststellen van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten (archeologische) monumenten.

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.4 is nader ingegaan op mogelijke archeologische waarden van het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 vastgesteld. In de Structuurvisie is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. In de ruimtelijke verordening is dit in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder meer volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen of bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimten' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).



De zwart aangegeven gebieden betreft 'Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen Bestaand Bebouwd Gebied'. Het onderhavige bestemmingsplangebied valt in zijn geheel hier binnen. De provincie heeft hiervoor het volgende beleid geformuleerd:

- Innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, mengen wonen en werken, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus.
- Geen nieuwe uitleglocaties buiten bestaand bebouwd gebied.
- Hulp bij binnenstedelijke verdichting (Kennis, Taskforce Ruimtwinst).

Het lichtgele gebied, aan de overzijde van de Bloemendaalseweg, betreft de 'Kustzone'. De provincie heeft hiervoor het volgende beleid geformuleerd:

- Landschapsontwikkeling ten behoeve van recreatie en toerisme.
- Combinatie landbouw met andere functies.
- Agrarische bouwpercelen tot 2 ha toestaan.

Door middel van een rode cirkel is 'verdichting rond OV knooppunten' aangegeven. De provincie heeft hiervoor het volgende beleid geformuleerd:

- Verdichting 800-1200 m rond OV-knooppunten en benutting OV-infra.
- Hierbij aansluiten op de ruimtelijke mogelijkheden en identiteit van de specifieke locaties.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld en tevens op 3 februari 2014 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vloeit voort uit het Uitvoeringsprogramma van de Provinciale Structuurvisie. Voor de doorwerking van provinciale belangen in het gemeentelijk beleid zijn regels opgenomen in de PRV. Aan deze regels moeten bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen voldoen. De verordening richt zich op de inhoud van ruimtelijke plannen. Er wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- Bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten;
- Rijksbufferzones;
- Ecologische Hoofdstructuur;
- Nationale Landschappen;

- Het kustfundament;
- Het regionaal watersysteem.

De regels vallen uiteen in regels voor 'bestaand bebouwd gebied' en 'landelijk gebied'. In artikel 9 is bepaald wat 'bestaand bebouwd gebied' is: "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 (...)". Omdat het vigerende bestemmingsplan hier al woningbouw mogelijk maakt, valt het nu voorliggende bestemmingsplangebied onder het 'Bestaand Bebouwd Gebied'.

De provincie wil de bestaande binnenstedelijke ruimte benutten, met name rond de knooppunten van openbaar vervoer.

Regionaal Actieprogramma Wonen

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond hebben in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) afspraken gemaakt over het aantal woningen dat in elke gemeente wordt gebouwd, onderverdeeld naar woningtype en prijssegment. Het doel van het RAP is om een regionaal woning-bouwprogramma te realiseren dat aansluit bij de behoeften van de markt en te voorkomen dat gemeenten elkaar beconcurreren op woningbouwprogramma's waardoor overprogrammering in bepaalde segmenten ontstaat.

Het huidige RAP loopt tot en met 2015. Woningen die na 2015 worden opgeleverd tellen niet mee voor het RAP 2012-2015. De eerste woningen op het Marinehospitaalterrein worden op zijn vroegst in 2016 opgeleverd. De woningen op het Marinehospitaal zullen dus meetellen voor het RAP 2016-2020.

Er zijn nog geen regionale woningbouwafspraken voor de periode 2016-2020 vastgelegd. De voorlopige nieuwbouwbehoefte voor de periode 2016-2020 is voor de gemeente Bloemendaal geraamd op 300 woningen (ABF 2011). De voorlopige plancapaciteit voor de periode 2016-2020 bedraagt op dit moment 106 woningen. De bouw van woningen op het Marinehospitaalterrein zal daarom niet tot een knelpunt in de regionale woningbouwprogrammering leiden. Omdat Bloemendaal een hoge druk op de woningmarkt kent en de locatie zich goed leent voor bouwen in een wat hogere dichtheid, verdient het daarom aanbeveling om de programmatische potentie van de locatie in het licht van de nog vast te stellen woningbouwopgave voor de periode 2016-2020 goed te benutten.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Bloemendaal

Op 27 januari 2011 stelde de raad de structuurvisie van de gemeente Bloemendaal vast. Hierin wordt het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen voor heel Bloemendaal integraal vastgelegd. De structuurvisie verbindt Bloemendaal nadrukkelijk aan de regio Zuid-Kennemerland en de Metropoolregio Amsterdam. Grotere ruimtelijke ontwikkelingen moeten daarom altijd mede worden gezien vanuit een regionale structuur.

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

In de structuurvisie zijn tevens thema's benoemd waarbij de belangrijkste beleidsdoelstellingen zijn beschreven. Hieronder volgen de belangrijkste beleidsdoelstellingen voor Overveen.

Landschap en natuur

Dorpenzone

- bomenlanen aanwullen, kiezen voor karakteristieke boomsoorten passend bij de kern

Recreatie

Algemeen

- functie en kleinschalige karakter trekkers moeten behouden blijven, uitbreidingen zijn beperkt mogelijk

- bij trekkers en iconen beter Hoogwaardig Openbaar Vervoer, voldoende parkeergelegenheid en meer fietsenstallingen

Dorpenzone

- recreatie binnen de kernen gericht op kwaliteit en lokaal gebruik
- ruimte voor een liberaler beleid op het gebied van lichte horeca binnen centrumbestemmingen
- onder voorwaarden toestaan kleinschalige verblijfsrecreatie binnen bestaande bebouwing

Bouwen en wonen

Algemeen

- bij alle projecten focus op kwaliteit en duurzaamheid
- historische structuren en individuele monumentale objecten belangrijk voor identiteit Bloemendaal
- benoemen en beschermen van alle historische boven- en ondergrondse elementen
- in kaart brengen archeologische verwachtingen

Dorpenzone

- behouden en versterken authentiek eigen karakter van elk dorp, accentueren historische structuren
- behoud en zo mogelijk versterking voorzieningenniveau
- mogelijkheid bedrijvigheid in oude woonwijken te vervangen door woningen
- nieuwbouw sluit aan bij bestaande dorpsbebouwing qua schaal en sfeer
- intensivering van functies stationsgebouwen/gebieden
- minstens één brede school in iedere kern

Woonvisie Bloemendaal 2012-2016

Op 2 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Bloemendaal de Woonvisie Bloemendaal 2012 - 2016 vastgesteld. In de woningmarktanalyse, die voorafgaand aan het opstellen van de woonvisie is uitgevoerd, is geconstateerd dat de grootste knelpunten op de Bloemendaalse woningmarkt zich voordoen in het middeldure segment. Daarnaast is er sprake van een tekort aan sociale huurwoningen en voor senioren geschikte woningen. Doordat er te weinig geschikte seniorenwoningen zijn, blijven ouderen in een eengezinswoning wonen. Hierdoor stagneert de doorstroming en komen er te weinig eengezinswoningen beschikbaar voor gezinnen met kinderen, zowel in de sociale huursector als in de vrije sector.

Wanneer de knelpunten in de woningmarkt blijven bestaan, zal de gemeente Bloemendaal te maken blijven houden met bevolkingskrimp en vergrijzing. Dit kan een negatief effect hebben op het voorzieningenniveau, met name op voorzieningen zoals scholen en sportclubs. De aantrekkingskracht van Bloemendaal wordt mede bepaald door het goede voorzieningenniveau en dat wil de gemeente graag zo houden. Wanneer er meer gezinnen met kinderen in Bloemendaal komen wonen zal het voorzieningenniveau beter op peil blijven. Om meer gezinnen met kinderen aan te trekken is het noodzakelijk om in de toekomst nieuwe woningen te blijven bouwen en doorstroming te bevorderen.

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.

Het beleid uit de woonvisie is daarom met name gericht op het bevorderen van de doorstroming en het vergroten van het aanbod in het sociale en middeldure segment. De volgende kerndoelen moeten bijdragen aan een zo goed mogelijk functionerende woningmarkt die bijdraagt het vitaal houden van Bloemendaal en haar voorzieningenniveau:

- Op elke nieuwbouwlocatie dient ten minste één derde van het woningprogramma als sociale huurwoningen te worden gebouwd. Ontwikkellende partijen krijgen echter de mogelijkheid om minder dan één derde sociale woningbouw te realiseren, maar dan dienen zij die sociale huurwoningen op een andere locatie te realiseren, of een financiële bijdrage te storten in de reserve sociale woningbouw.
- De gemeente wil de bouw van appartementen die voldoen aan de wensen van senioren in alle segmenten (sociaal, middelduur en duur/ exclusief) van de woningmarkt bevorderen. Hiermee wil de gemeente de doorstroming vergroten, waardoor zowel in de sociale als in de vrije sector meer

- eengezinswoningen beschikbaar komen voor gezinnen met kinderen.
- De gemeente wil de bouw en verkoop van eengezinswoningen in Maatschappelijk Gebonden Eigendom constructie bevorderen, teneinde meer aanbod in het middeldure koopsegment te creëren en beschikbaar te houden voor jonge middenklasse gezinnen en de doorstroming vanuit sociale huurwoningen te bevorderen.
- De gemeente wil dat corporaties meer vrije sector huurwoningen in het segment tot circa € 900,- per maand gaan verhuren, zodat een aanbod wordt gecreëerd voor huishoudens die teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar (nog) niet kunnen of willen kopen. Ook met deze maatregel kan doorstroming vanuit sociale huurwoningen worden bevorderd.

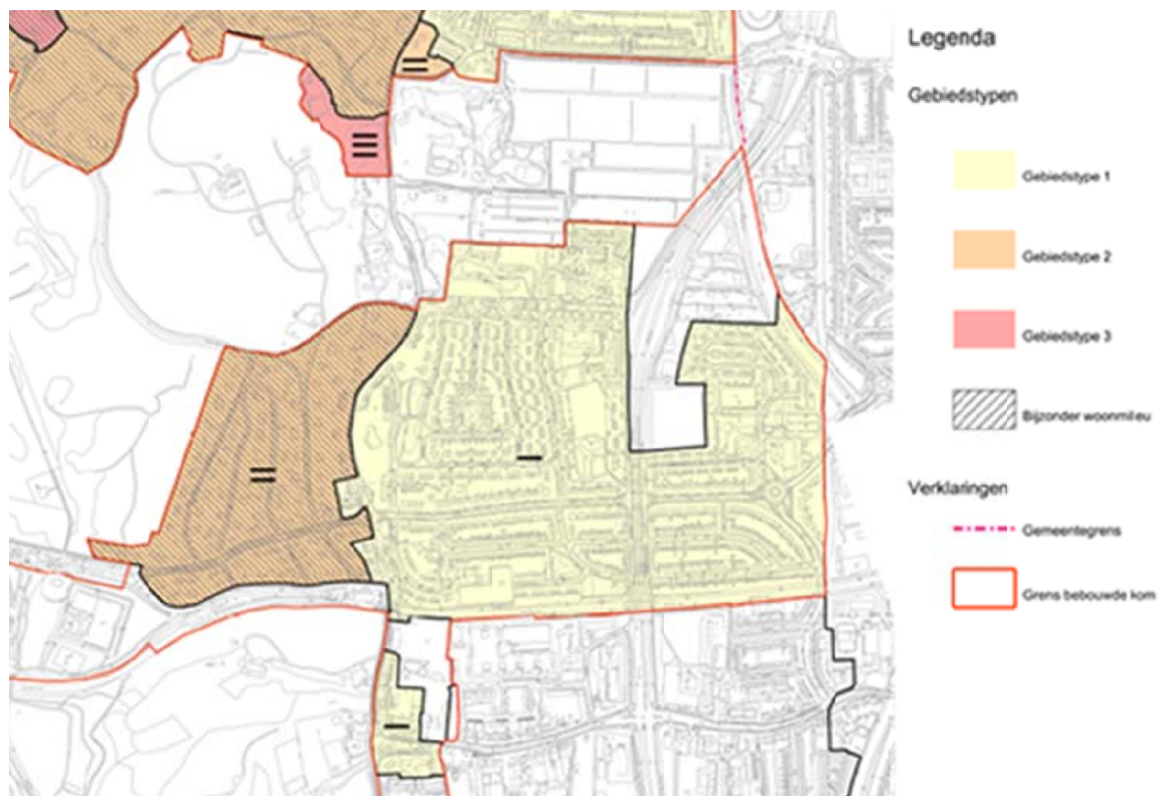
Uit de woningmarktanalyse komt daarnaast naar voren dat onder Bloemendaalse inwoners veel belangstelling is voor het bouwen van een woning in particulier opdrachtgeverschap. Om aan deze behoefte tegemoet te komen wil de gemeente bouwgrond die in bezit is van de gemeente bij voorkeur verkopen aan mensen die zelfstandig of in een collectief hun eigen woning willen bouwen.

De gemeente wil tenslotte graag haar (boven)regionale functie als exclusief woonmilieu handhaven, onder meer door initiatieven voor exclusieve seniorenwoningen te faciliteren.

Bijgebouwenregeling 2010

In november 2010 heeft de gemeente Bloemendaal een bijgebouwenregeling opgesteld. De beleidsnota 'Bijgebouwenregeling Bloemendaal' (de voormalige nota 'Erfregeling') dient als ruimtelijk toetsingskader voor het oprichten van bouwwerken behorende bij een hoofdgebouw. Hierbij gaat het om aan- en bijgebouwen, zoals serres, keukenaanbouwen, garages of bergingen, maar ook om bijvoorbeeld fietsenbergingen en plantenkassen. Tevens is een regeling voor zwembaden (open en overdekt) opgenomen.

In de gemeente Bloemendaal zijn verschillende gebiedstypen te onderscheiden. Op onderstaande afbeelding is te zien welke gebiedstypen voorkomen in Overveen.



Het Marinehospitaalterrein is niet aangewezen als één van de gebiedstypen, maar gezien de dichtheid van het nieuwe plan en de aansluiting op omliggende gebieden ligt het voor de hand om het bestemmingsplangebied in te delen bij Gebiedstype I.

Gebiedstype I betreft voornamelijk de dorpskernen met gemiddeld meer dan 15 woningen per hectare.

De Bloemendaalse dorpskernen bezitten elk een eigen identiteit. De gevarieerde dorpsbebouwing in de oude dorpskernen Bloemendaal, Overveen, Bennebroek en Vogelenzang is anders dan de voornamelijk uit woningen bestaande woonkern Aerdenhout. Wat betreft de bebouwings- en woningdichtheid kan wel gesproken worden van dezelfde kenmerken, hoewel daarin meer differentiatie aanwezig is. Het betreft over het algemeen een mengeling van aaneengebouwde bebouwing en woningblokken van drie of vier woningen (perceeloppervlakte 125-500 m²). Verspreid komen ook blokken van twee woningen aaneen en vrijstaande woningen voor (perceeloppervlakte 250-1.000 m²). De afstand van de woningen tot de weg varieert van 0 tot 10 meter.

Bijgebouwenregeling

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

Hoofdstuk 4 PLANBESCHRIJVING

Het stedenbouwkundig plan voor het MHT d.d. december 2013 is in de gemeenteraad vastgesteld op 20 februari 2014. Belangrijk uitgangspunt hierbij was een gezamenlijk plan tussen het voormalige Marinehospitaalterrein en de locatie van de voormalige Van Wijk garage (Van Wijklocatie). De doelstelling voor de ontwikkeling van het Marinehospitaalterrein is een slingerende parkwand die begeleid werd door bebouwing benoorden de Van Wijklocatie en een pleintje rondom bestaande bomen.

Voor de Van Wijklocatie heeft projectontwikkelaar Hillgate in 2010 een bouwvergunning (eerste fase) verkregen en deze vergunning is overgenomen in het bestemmingsplan 'Overveen 2013'. Onlangs is ook de tweede fase vergund. Dit bouwplan is naar binnen gekeerd (met achtergevels naar het Marinehospitaalterrein) en staat daarnaast op een verhoogde plint die, ondanks een vertrapping, nog steeds aan de parkzijde ruim een meter boven het aanliggende maaiveld uitsteekt. Het is bovendien een orthogonaal bebouwingsplan. Het sluit daarom niet aan op de doelstelling voor de ontwikkeling van het Marinehospitaalterrein.

In het stedenbouwkundig plan werd gezocht naar een betere samenhang tussen de beide te ontwikkelen terreinen. Er is getracht met de ontwikkelaar tot overeenstemming te komen om zijn plan aan te passen conform het stedenbouwkundig plan, maar Hillgate heeft aangegeven de verleende omgevingsvergunning te willen benutten. Het is daarom noodzakelijk geworden om het reeds vastgestelde stedenbouwkundig plan voor het Marinehospitaalterrein partieel te herzien. Dat is in een aangepaste randvoorwaardenkaart uitgewerkt, die een kwalitatieve ruimtelijke aansluiting tussen beide plannen mogelijk maakt. Een betere inpassing van de Van Wijklocatie gaat er van uit dat de massa's wel kunnen bijdragen aan begeleiding van het park zolang ze 'ingepakt' zijn door naastgelegen woningen. Deze inpassing gaat uit van het vervallen van het plein en het verplaatsen van de woning op de kop van het plein naar voren, waardoor een natuurlijk 'lint' ontstaat, waar de Van Wijklocatie deel van uit maakt.

Voor de beschrijving van het stedenbouwkundig plan is in de bijlage het 'Stedenbouwkundig plan Marinehospitaalterrein Overveen, vastgesteld 20 februari 2014' en de partiële herziening daarvan is in het document 'Aanpassing Stedenbouwkundig plan, 27 oktober 2014' opgenomen.

Hoofdstuk 5 RANDVOORWAARDEN

5.1 Milieu

In 2008 is voor de ontwikkeling van de locatie een bouwvergunning verleend na het doorlopen van een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 WRO. Ter voorbereiding daarvan zijn in 2006 en 2007 onderzoeken verricht. Wegens de ouderdom en omdat de inhoud van het plan veranderd is zijn deze onderzoeken veelal niet meer bruikbaar voor het voorliggende bestemmingsplan. Hierna wordt ingegaan op de relevante onderzoeksonderwerpen en de nieuwe onderzoeksresultaten.

5.1.1 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij projecten moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie.

Op het moment dat een project wordt voorbereid moet altijd een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Afhankelijk van de zwaarte van de ingreep kan mogelijk volstaan worden met een vooronderzoek ingevolge de NEN 5725.

Ter bepaling van de bodemkwaliteit heeft onderzoek plaatsgevonden ten behoeve van de in 2008 verleende bouwvergunning (Actualiserend Bodemonderzoek, De Ruiter Boringen en Bemalingen, 10 juli 2006). Op basis van de gehouden bodemonderzoeken is destijds een saneringsplan opgesteld. Er is nu een nieuw saneringsplan in voorbereiding.

5.1.2 Geluid

Bij het aspect geluid in het bestemmingsplan gaat het om het ruimtelijk mogelijk maken van aan de ene kant bronnen van geluid (zoals industrie, spoor- en wegverkeer) en aan de andere kant bestemmingen die een zekere mate van rust behoeven (zoals woningen en ziekenhuizen). De Wet geluidhinder biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering.

Geluidsbronnen nabij het plangebied

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones. Binnen de zone moet voor het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting. Het plangebied ligt langs wegen met een snelheidsregime van 50 en 30 km/uur. De wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur hebben een geluidzone van 200 meter aan weerszijden van de weg. Wegen op woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt, hebben geen zone. Er loopt een spoorlijn langs het plangebied. De omvang van de geluidzone is 300 meter aan beide zijden van de spoorlijn. In of nabij het plangebied ligt geen gezondeerd industrieterrein. Tevens ligt het niet binnen een beperkingsgebied van een luchthaven.

Door Wolf Dikken adviseurs is een akoestisch onderzoek verricht (Onderzoek weg- en railverkeerslawaai, rapportnr. R813043aaA0, 15 augustus 2013). In het rapport worden de resultaten gegeven van een uitgevoerd akoestisch onderzoek ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan. Om bij de uitwerking van de stedenbouwkundige invulling zo min mogelijk de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare grenswaarde ten gevolge van het weg- en railverkeer te overschrijden, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de invloed van weg- en railverkeer op de onbebouwde locatie. De berekende geluidbelastingen zijn hierbij middels contouren grafisch in beeld gebracht.

In het onderzoek zijn de geluidbelastingen (uitgedrukt in L_{den}) voor het jaar 2023 berekend. Op grond van de uitgevoerde berekeningen kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. voor zowel weg- als railverkeer wordt de voorkeursgrenswaarde op het bestemmingsplanplot overschreden:
 - a. voor woningen die binnen een afstand van ca. 70 m van de spoorlijn worden gerealiseerd dienen hogere grenswaarden ten gevolge van het railverkeer te worden aangevraagd;
 - b. voor woningen die binnen een afstand van ca. 56 m ten westen van de Bijdorplan worden gerealiseerd dienen hogere grenswaarden ten gevolge van het wegverkeer op de Bijdorplan te

- worden aangevraagd;
- c. voor woningen die binnen een afstand van ca. 70 m van de Zijlweg worden gerealiseerd, dienen hogere grenswaarden ten gevolge van het wegverkeer op de Zijlweg te worden aangevraagd;
 - d. ten gevolge van het wegverkeer op de Korte Zijlweg behoeven geen hogere grenswaarden te worden aangevraagd;
2. op het bestemmingsplanplot wordt de maximaal toelaatbare grenswaarde ten gevolge van weg- of railverkeer niet overschreden. Toepassing van dove gevels is derhalve niet vereist;
 3. op basis van de contouren voor de gecumuleerde geluidbelasting L_{cum} kan worden gesteld dat op zowel 5 m als 10 m boven het maaiveld vrijwel het gehele plot voor het bestemmingsplan geluidbelast is. Geluidluwe gevels zijn derhalve niet zonder meer mogelijk.

De gemeente Bloemendaal kent geen gemeentelijk hogere waardenbeleid waarin eisen worden gesteld aan woningen waarvoor een hogere grenswaarde aangevraagd dient te worden.

Op basis van dit onderzoek en de beoogde losse bebouwingsstructuur en de ontwikkelstrategie worden voor alle woningen hogere grenswaarden vastgesteld.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Bij ruimtelijke ontwikkeling spelen luchtkwaliteit en het begrip goede ruimtelijke ordening een grote rol. Door een project mogen de normen voor luchtkwaliteit niet overschreden worden of, in geval van een bestaande overschrijding, niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Wet luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer, zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen (Staatsblad 2007, nummer 414, 434). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als 'Wet luchtkwaliteit'. Met het inwerking treden hiervan is het tot dan toe geldende 'Besluit luchtkwaliteit 2005' ingetrokken. In de 'Wet luchtkwaliteit' zijn de Europese luchtkwaliteitseisen opgenomen. Verder voorziet de Wet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

Uitvoeringsregels

Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft onder meer:

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

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

In de NSL is de nibm ('niet in betekende mate') 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} .

In de Regeling nibm is in artikel 4 invulling gegeven aan artikel 4 van het Besluit nibm en een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die nibm bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwprojecten kleiner dan 1.500 woningen is geen onderzoek meer nodig. Het bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling van maximaal 90 nieuwe woningen mogelijk. Bovendien wordt nu al (ruimschoots) wordt voldaan aan de grenswaarden. Derhalve behoeft in het kader van het nieuwe bestemmingsplan geen onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd

te worden.

Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

De woningen binnen het plangebied betreffen geen gevoelige bestemmingen, de zorgwoningen wel. Omdat het bestemmingsplan is gelegen op een grotere afstand dan 50 meter vanaf de provinciale wegen (ca. 180 meter vanaf de N200 en ruim 350 meter vanaf de N208) vormt het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit geen belemmering voor het project.

5.1.4 Bedrijvigheid

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de kern van Overveen ligt geen bedrijventerrein. Verspreid over de kern liggen enkele bedrijven. Voor het consoliderende deel geldt dat er geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk worden gemaakt. Bestaande bedrijven worden opgenomen met een passende bestemming (eventueel met milieucategorieën).

Op de Van Wijklocatie bevindt zich één bedrijf, met op korte afstand daarvan bestaande en nieuwe woningen. Voor zowel het bedrijf als de (nieuwe) woningen geldt dat het voorliggende bestemmingsplan de bestaande planologische situatie vastlegt en dat daarom geen nieuwe afweging ten aanzien van de bedrijfszonering aan de orde is. Bij vaststelling van het bestemmingsplan Van Wijkgarage (26 april 2012) heeft deze afweging reeds plaatsgevonden. Het volgende is daarbij in aanmerking genomen (bron: plantoelichting bestemmingsplan Van Wijkgarage, paragraaf 5.1).

"Direct grenzend aan het plangebied, aan de Zijlweg 9a en 9b, is het Bouw- en Schildersbedrijf Rijnierse gevestigd. Zolang Rijnierse op deze locatie is gevestigd, moet rekening worden gehouden met de milieuruimte van het bedrijf. Het bedrijf mag niet belemmerd worden in de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten. In de Algemene maatregel van bestuur (AMvB) die van toepassing is op het bouw- en schildersbedrijf, is de milieubelasting bepaald die dit bedrijf mag leveren. Hiertoe zijn in het belang van het voorkomen van gevaar, schade of hinder buiten de bedrijven voorschriften opgenomen in de AMvB. Maatgevend hierbij zijn de milieugevoelige functies die het dichtst bij het bedrijf zijn gelegen. Gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten zijn de milieubelastende aspecten stof, geluid en gevaar relevant.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn indicatieve afstanden tussen bedrijven in verschillende milieucategorieën en milieugevoelige functies beschreven. Op basis van de VNG-richtlijn bedraagt de grootste aan te houden indicatieve afstand tussen het aannemersbedrijf (SBI-code 45) tot aan milieugevoelige functies 30 meter op basis van het milieuaspect geluid. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen deze zone, evenals bestaande woningen in de omgeving. Dit betekent dat er mogelijk geluidshinder van het bouw- en schildersbedrijf ontstaat, hetgeen een belemmering voor de haalbaarheid van het plan kan betekenen. Door middel van een akoestisch onderzoek wordt inzichtelijk gemaakt of de geluidsbelasting van de betreffende woningen al dan niet binnen de normen valt en zo nee, welke maatregelen in dat geval noodzakelijk zijn. In het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) is vastgelegd dat de gemiddelde geluidsbelasting van het bouw- en schildersbedrijf op de gevel overdag maximaal 50 dB(A) mag zijn. De maximale geluidsbelasting (piekbelasting) op de gevel mag overdag 70 dB(A) zijn. Voor de avond en nachtperiode gelden lagere normen, maar deze normen zijn voor deze situatie niet van toepassing, omdat er alleen overdag bij Rijnierse wordt gewerkt.

Uit akoestisch onderzoek (Akoestisch onderzoek industrielaawaai Rijnierse, Cauberg Huygen, 24 februari 2009) komt naar voren dat de gemiddelde geluidsbelasting op de dichtstbijzijnde gevels van de bestaande woningen langs de Zijlweg 49 dB(A) is en de piekbelasting 69 dB(A). De gemiddelde geluidsbelasting op de dichtstbijzijnde gevels van het (reeds vergunde) nieuwbouwplan op de Van Wijklocatie bedraagt 44 dB(A) en de piekbelasting bedraagt 70 dB(A). De geluidsbelasting op de bestaande en de nieuwe woningen blijft dus binnen de normen uit het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat het aspect geluidsbelasting door bedrijfsaawaai geen belemmering vormt voor de uitvoering van de

woningbouw en dat Rijnierse door de bouw van de nieuwe woningen niet in zijn bedrijfsvoering wordt gehinderd."

De ontwikkeling van nieuwe woningen op het Marinehospitaalterrein bevindt zich op grotere afstand van het bedrijf dan de bestaande en geprojecteerde woningen op de Van Wijklocatie, zodat de nieuwe woningen op het Marinehospitaalterrein niet worden beïnvloed door het bedrijf en zodat de nieuwe woningen niet van invloed zijn op de bedrijfsvoering van Rijnierse.

5.2 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in de richtlijnen voor stationaire bronnen en transportassen. De richtlijnen voor stationaire bronnen zijn vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen en de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen.

De richtlijnen voor transport zijn vastgelegd in de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen en de Regeling Externe Veiligheid Buisleidingen.

In de hiervoor genoemde besluiten worden normwaarden gegeven voor twee verschillende typen risico's; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

In het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen is het volgende opgenomen over de Verantwoordingsplicht: 'Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord.'

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

Risico-inventarisatie

Op ruim 350 meter afstand van het plangebied ligt de Westelijke Randweg N208, een provinciale weg met transporten van gevaarlijke stoffen. De weg is geen onderdeel van het landelijke Basisnet, maar valt wel onder de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Na een indicatieve berekening met RBMII versie 2.0 (uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan 'Overveen 2013') blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-8} per jaar gemiddeld op 28 meter van het hart van de weg ligt. Het

GR ligt onder de 10% van de oriëntatiewaarde. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico leveren daarom geen directe belemmering op voor de ontwikkeling.

5.3 Waterhuishouding

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In deze wet is onder andere de afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen en water voor ruimtelijke plannen opgenomen. Hiervoor wordt het watertoetsproces doorlopen waarbij de conclusies ten aanzien van alle wateraspecten in een waterparagraaf worden beschreven. In artikel 3.1.1 van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met o.a. de waterschappen. In artikel 3.1.6. van datzelfde besluit is aangegeven dat in de toelichting op een ontwerpbestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

De waterhuishoudkundige aspecten omvatten veiligheid, schoon water, voldoende water en doelmatig beheer en onderhoud. In Bijlage 3 is het waterbeleid verwoord.

Oppervlaktewater

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

Duinwatersysteem

- Onder het duinwatersysteem wordt het oppervlaktewater verstaan met een hoger waterpeil dan het boezempeil (NAP -0,60 m). Het duinwatersysteem is het meest voorkomende systeem. De watergangen en vijvers worden geheel of gedeeltelijk gevoed door kwelwater uit de duinen.

Boezemwatersysteem

- Het boezemwatersysteem bestaat uit het oppervlaktewater op boezempeil: NAP -0,60 m.

De vijvers bij het Marinehospitaalterrein lozen op de zuidelijke spoorloot achter Hogeschool InHolland. De spoorloten zijn onderdeel van het boezemsysteem.

Grondwater

Het duingebied ten westen van de bebouwde woonkern heeft een grote invloed op het grondwater. De neerslag die in de duinen valt, infiltreert in het duinzand. Het water vormt daar een zoetwatervoorraad met een hoge waterkwaliteit bovenop het zoute grondwater dat vanuit de Noordzee op grote diepte het land binnendringt. Een deel van de zoetwatervoorraad stroomt ondergronds naar het oosten af en kwelt daar op. Het kwellende grondwater leidt tot hoge grondwaterstanden. De hoge grondwaterstanden kunnen leiden tot wateroverlast in het bebouwd en landelijk gebied. In het bebouwd gebied kan de overlast bestaan uit water in kelders en kruipruimten, hoge luchtvochtigheid in woningen, drassige tuinen en te hoge grondwaterstanden onder wegen.

Om deze overlast te bestrijden, is in het laaggelegen deel van Overveen ten oosten van de Bloemendaalseweg een stelsel van (verticale) grondwateronttrekkingputten (deepwells) aangelegd. Uit deze putten wordt grondwater onttrokken en dit wordt rechtstreeks of via persleidingen en sloten op de boezem geloosd. Het verticale drainagesysteem ten noorden van de Julianalaan wordt grotendeels vervangen door een horizontaal drainagesysteem (2013). Het resterende verticale drainagesysteem wordt omgebouwd naar een horizontaal drainagesysteem op het moment dat de riolering vervangen moet worden. Tevens zijn op een aantal locaties in Overveen horizontale drainagesystemen aangelegd. Deze drainagesystemen lozen rechtstreeks of via aparte afvoerleidingen op het oppervlaktewater.

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

Riolering

In vrijwel de gehele gemeente Bloemendaal bevindt zich een gemengd rioolstelsel. Bij een gemengd stelsel komt het van verhard oppervlak afstromend hemelwater bij het afvalwater in het rioolstelsel terecht en wordt het gezamenlijk afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). De kern

Overveen is verweven met het stelsel van Haarlem.

In nieuw te bouwen wijken wordt afhankelijk van de situatie een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd of vindt alleen afvoer van het vuilwater plaats en wordt het hemelwater in de bodem geïnfiltreerd.

Bij vernieuwing van de riolering wordt het hemelwater van het openbaar terrein geïnfiltreerd in de bodem (gescheiden stelsel).

Wateropgave

Op 13 mei 2002 hebben burgemeester en wethouders van Bloemendaal per brief (GG2002.3657) aan het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland de toezegging gedaan dat de demping van een deel van de sloot aan de noordzijde van het terrein van de Hogeschool Haarlem (thans InHolland) op de bestemming U-2 zal worden gecompenseerd. Concreet houdt dit in dat de gemeente Bloemendaal, bovenop de in het bestemmingsplan in artikel 24, lid 2 sub d opgenomen minimale eis van 6% oppervlaktewater, 678 m² aan water in het uitwerkingsgebied U-2 zal compenseren. In een uitwerkingsplan moest daarom 6% plus 678 m² worden opgenomen.

Ondertussen zijn de eisen van het hoogheemraadschap aangescherpt en dient tegenwoordig minimaal 15% van de toename aan verharding in nieuw oppervlaktewater te worden gecompenseerd. In de oorspronkelijke situatie (Marine Hospitaal) was 2.739 m² aan bebouwing, 2.811 m² aan verharding en 882 m² aan water aanwezig (zie Bijlage 3).

Het nieuwe stedenbouwkundige plan bevat totaal 8.829 m² aan verhardingen onderverdeeld in 4.865 m² verharding en 3.964 m² bebouwing (zie tabel 1).

Door de ontwikkeling neemt het verharde oppervlak met 3.279 m² toe (8.829 - 5.550).

Dit betekent een watercompensatie van 492 m² (15% van 3.279).

In het plan moet dus 2.052 m² water komen opgebouwd uit 492 (compensatie) + 882 (oorspronkelijk water) + 678 (compensatie InHolland).

In het Stedenbouwkundig Plan staat nu 2.285 m² ingetekend. Dit is een overmaat van 233 m². Hierbij moet echter wel worden opgemerkt dat in het plan geen rekening is gehouden met een eiland of schiereiland in het water ten behoeve van het behoud van een boomgroep. Dit vergt een afname aan oppervlaktewater van minimaal 100 - 150 m². Ook moet nog rekening worden gehouden met aanpassingen aan het wegtracé (toename verharding door verruimen bochtstralen e.d.).

Vooralsnog kan geconcludeerd worden dat er voldoende oppervlaktewater in het huidige plan is opgenomen.

Tabel 1

Omschrijving	Oppervlakte in m ²
Verharding openbaar gebied	2.432
Verharding toegang parkeergarage	313
Verharding toegang parkeerterrein oostzijde	495
Verharding parkeerplaatsen 106 openbaar + 24 particulier	1.625
Totaal verharding	4.865
Verharding footprints bebouwing	3.778
Verharding bergingen 31 * 6m ²	186
Totaal bebouwing	3.964
Totaal verhard oppervlak plangebied excl. Van Wijk	8.829

Bijlage.1

Onderdeel	Omschrijving	Oppervlakte in m2
B1	Oude Marine Hospitaalterrein	2.046
B2		17
B3		676
Totaal bebouwing		2.739
V1	Verharding	678
V2		1.056
V3		612
V4		465
Totaal verharding		2.811
Totaal verhard oppervlak		5.550
W1	Water	422
W2		460
Totaal water		882



5.4 Archeologie

In voorbereiding op het verlenen van vrijstellingverlening in 2008 is uitvoerig onderzoek uitgevoerd, tot en met proefsleuvenonderzoek. Daardoor bestaat er een goed beeld van de archeologische verwachtingen in het gebied. Geconcludeerd is dat er geen aanleiding was voor verder onderzoek of voor het opnemen van archeologische resten in de ruimtelijke inrichting van het gebied.

5.5 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In het plangebied zijn geen bouwkundige objecten met monumentenstatus gelegen.

5.6 Flora en fauna

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming vormt de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) het juridisch kader. Veel beschermde gebieden vallen onder het Natura 2000 netwerk. Dit Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en

habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor (combinaties van) deze gebieden is 'Natura 2000-gebied'.

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

Het plangebied valt buiten de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) en het Natura-2000-gebied.

De ontwikkeling van het Marinehospitaalterrein zal de kwaliteit van de natuurgebieden niet doen verslechteren en zal niet leiden tot verstoring. Bij de toepassing van de bevoegdheid tot het vaststellen van het dit bestemmingsplan zal een nadere beoordeling van het mogelijke effect op de beschermde natuurwaarden moeten plaatsvinden (externe werking).

Soortbescherming

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

Rechtstreekse ontwikkelingsmogelijkheden

De rechtstreekse ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan, ter plaatse van het Marinehospitaalterrein, leidt tot nieuwe bebouwing en (groen)inrichting. Een beoordeling van de gewenste ontwikkeling in het licht van de Flora- en faunawet is niet mogelijk en doelmatig in het kader van het bestemmingsplan maar wel bij de aanvraag van de betreffende vergunning. In het kader van de vergunningaanvraag dient altijd onderzoek naar de beschermde dier- en plantsoorten te hebben plaatsgevonden (rechtstreekse werking Flora- en faunawet).

Ten behoeve van de bouwvergunning die in 2008 werd verleend, is in 2007 een ontheffing ex artikel 75 Flora en faunawet aangevraagd voor de beschermde soorten. Door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is aangegeven dat er voor dit project geen ontheffing van de Flora- en Faunawet nodig was. Er hoefde geen compensatie te worden geboden. De destijds in de Ruimtelijke Onderbouwing beschreven mitigatie was voldoende om te voldoen aan de wet- en regelgeving omtrent soortbescherming.

Diverse activiteiten zijn niet gekoppeld aan een vergunning. Bijvoorbeeld vergunningvrij bouwen en regulier onderhoud en beheer van tuinen en gebouwen. Dergelijke activiteiten worden niet vooraf getoetst door de gemeente. Ter voorkoming van schade aan de natuurwaarden dienen werkzaamheden altijd buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden. Daar waar er sprake is van vast broed- of verblijfplaatsen (bijvoorbeeld van gierwaluw, kerkuil of vleermuizen) is het noodzakelijk om bij sloop of renovatie alternatieve nestlocaties aan te bieden. In die situaties is de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Wegens het verstrijken van de tijd en de gewijzigde planvorming is een nieuw onderzoek naar een aantal soorten en soortgroepen noodzakelijk om de effecten te bepalen van de geplande ontwikkelingen. In de voorliggende notitie wordt een afdoend onderzoek gepresenteerd naar vleermuizen en vogels.

Waarnemingen van andere - minder strikt beschermde soorten - zijn voor zover relevant eveneens genoteerd. Het onderzoek naar vleermuizen en vogels is gestart in september 2013 en afgerond in het voorjaar van 2014. Bij de analyse van de effecten is gelet op de effecten veroorzaakt door de veranderde omgeving en het veranderde gebruik. Daarnaast zijn de effecten bepaald die veroorzaakt worden door de

werkzaamheden, die nodig zijn om te komen tot de gewenste ontwikkelingen. Daarbij is naast het plangebied sec. gelet op de directe omgeving en de effecten op soorten in de omgeving. Op 15 september 2014 heeft ecologisch adviesbureau Els & Linde gerapporteerd over haar onderzoek. Dit rapport is bij deze toelichting gevoegd als Bijlage 5. Uit de resultaten van het afdoende onderzoek naar vleermuizen en de bosuil is gebleken dat binnen het plangebied geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en de bosuil aanwezig zijn. Er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet nodig. Er is geen significant effect op de Natura 2000 gebieden. Er is daarom geen vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk. Er zijn geen effecten te verwachten op de ecologische hoofdstructuur. Er is geen wijziging van de ruimtelijke verordening nodig.

Ontwikkelingen die via een nadere toetsing mogelijk worden gemaakt

In het bestemmingsplan wordt herontwikkeling van de Van Wijklocatie mogelijk gemaakt via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. De beoordeling van effecten op beschermde soorten planten en dieren en eventuele ontheffingsaanvraag dienen bij de toepassing van de betreffende bevoegdheid te zijn uitgevoerd.

5.7 Kabels en leidingen

In het plangebied lopen geen hoofdtransportleidingen die moeten worden opgenomen op de verbeelding en in de regels of die beperkend zijn voor het project.

Hoofdstuk 6 PLANOPZET

6.1 Uitgangspunten

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de eerste plaats in het juridisch kader. Daarnaast dient het plan ook om te kunnen handhaven.

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridische regeling die in het gebruik door burgers en door de gemeente voldoende flexibiliteit biedt, maar binnen duidelijke juridische kaders, waardoor de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het geding komt. Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, verbeelding en toelichting. Op de juridische regeling wordt in paragraaf 6.3 dieper ingegaan.

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de juridische regeling van het bestemmingsplan. De juridische regeling bestaat uit een Verbeelding en de Planregels. Deze onderdelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen dan ook altijd gezamenlijk geraadpleegd en gelezen te worden.

6.2 Juridische planopzet

Verbeelding

Op de (zowel analoge als digitale) verbeelding, met IMRO-ID: NL.IMRO.0377.MH2013-ow01 zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.

Bij de opzet van de verbeelding is de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012) als uitgangspunt gehanteerd. In de SVBP2012 zijn onder andere bestemmingscategorieën vastgelegd en zijn uniforme kleuren en aanduidingen beschreven. De aanduidingen dienen voor de leesbaarheid van de verbeelding (kadastrale indeling of bestaande bebouwing) of hebben betrekking op wat er wel of niet is toegestaan. Met een bouwvlak zijn de mogelijkheid en situering van bebouwing aangeduid. Naast de hoofdbestemmingen bevat het plan ook een dubbelbestemming die gerelateerd is aan de ligging van belangrijke leidingen.

Regels

Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn standaarden opgenomen voor de planregels van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregeling. Naast deze regelingen beschikt de gemeente Bloemendaal over een handboek bestemmingsplannen, dat voorziet in een set standaardregels. Deze regels zijn nader toegespitst op de ontwikkeling op basis van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan.

6.3 Bestemmingsmethodiek

6.3.1 Samenhang Marinehospitaalterrein en Van Wijklocatie

In Hoofdstuk 4 is al uiteengezet dat de ontwikkelaar van de Van Wijklocatie zijn reeds verleende vergunning wenst te benutten en niet deelneemt in een planaanpassing ten gunste van een samenhangende ontwikkeling. De verleende vergunningen zijn onherroepelijk, zodat dit standpunt dient te worden gerespecteerd. Daarom is de bestemmingsregeling voor de Van Wijklocatie gelijk aan de nu geldende regeling in het bestemmingsplan 'Overveen 2013'.

Het op dit bouwplan aangepaste stedenbouwkundig plan voor het Marinehospitaalterrein, dat de overgang naar de Van Wijklocatie verzacht, is basis voor de planregeling voor de aan de Van Wijklocatie grenzende gronden.

6.3.2 Marinehospitaalterrein

Het basisidee voor het nieuwe Marinehospitaalterrein is geïnspireerd op de landschapselementen van de tuin achter villa Tetrode. Belangrijke elementen zijn: lange of diepe zichten en boomgroepen op kruisingen van romantische paden. Dat wil zeggen een licht gebogen padenstructuur, waterpartijen met natuurlijke flauwe oevers en op speciale plekken bloemhout en borders met rododendrons.

Het plan bestaat daarom in essentie uit één centrale ruimte met waterpartij. De woningen die de randen van het park flankeren zijn per rand anders, met als hoofdkenmerk dat het plan bestaat uit geschakelde villa's, soms korte rijwoningen, soms twee huizen onder één dak en / of een vrijstaande woning. De exacte vorm, omvang en positie van de percelen en de woningen of de woningtypologie is dus niet volgens een strakke ordening, maar juist los.

De wijze waarop het plan zal worden uitgevoerd is sterk vraaggestuurd en zal gefaseerd worden uitgevoerd. Zowel het uiteindelijke plan als de snelheid van de ontwikkeling wordt bepaald door de verkoop van de woningen. Er is keuzevrijheid in de omvang van de kavel die kan worden gekocht en de exacte omvang, typologie en positie van de woning.

Het stedenbouwkundig plan is dus geen blauwdruk van de gebouwde en ingerichte eindsituatie, maar geeft weer met welke ambitie en binnen welke kaders de woningen gebouwd kunnen worden. Ook het bestemmingsplan legt daarom geen gedetailleerde verkaveling en bebouwing vast, maar de randvoorwaarden waarbinnen de goede ruimtelijke ordening is gewaarborgd en de regels om de kwaliteit van het plan in zijn essentie te vatten.

De kern van het bestemmingsplan bestaat dan ook uit de centrale parkruimte en de minimale afstand die nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande omgeving moeten houden.

- De bestemming 'Groen' (waarbinnen ook de waterpartij wordt aangelegd) geeft aan wat de minimale maat van de centrale parkruimte moet zijn. Ook woonstraten, wegen en pleinen zijn in deze bestemming opgenomen.
- Langs de centrale parkruimte liggen ontwikkelvelden, waarbinnen gebouwd mag worden en de tuinen kunnen worden gerealiseerd.
- De bebouwingsdichtheid van het plan is begrensd door te regelen dat in het plangebied (excl. Van Wijklocatie) niet meer dan 90 woningen mogen worden gebouwd en door per bebouwingsveld een maximum bebouwingsoppervlak vast te leggen. Dat komt per veld neer op een bebouwingspercentage van circa 50% van de bouwvlakken met de bestemming 'Woongebied', zonder de gronden buiten de bouwvlakken en de groen- en tuinbestemmingen daarin te betrekken. Binnen het totale plangebied, inclusief groen en tuinen, is het percentage bebouwde grond dus veel lager dan 50%.
- De maximale bouwhoogten zijn op de planverbeelding weergegeven en variëren van twee lagen met een kap/terugliggende laag (achter Bloemendaalseweg) tot vier lagen met een kap/terugliggende laag (bij de Hogeschool). Bij de Hogeschool wordt een minimale goothoogte van 10 meter voorgeschreven, om de bebouwing van de Hogeschool aan het zicht te onttrekken.
- Achter de percelen Bloemendaalseweg 289-305 is de bebouwingsvrije en groene ruimte zeker gesteld door de grens van het bouwvlak binnen de bestemming 'Woongebied' op een afstand van 25 meter ten opzichte van de hoofdbebouwing van de woningen aan de Bloemendaalseweg te projecteren. Voorts dienen er zichtlijnen tussen (de hoofdgebouwen van) de nieuwe woningen gerealiseerd te worden. Appartementen zijn in dit bouwvlak niet toegestaan, om de inblik in bestaande woningen en tuinen te beperken.
- De parkeervoorziening aan de Bloemendaalseweg dient te worden gerealiseerd in de vorm van een overdekte en met natuurlijk groen bedekte parkeergarage. De maximum bouwhoogte van de bebouwing ligt een halve meter onder de kruin van de weg, zodat de top van de leeflaag naadloos bij het niveau van de Bloemendaalseweg aansluit. De in-/uitgang is gesitueerd aan de oostkant van de garage. De beeldkwaliteit van het parkeren (zowel langs de Bloemendaalseweg als voor de hogeschool) wordt in het beeldkwaliteitplan geregeld.
- Binnen het ontwikkelveld bij de Hogeschool kan een collectieve woonvorm worden gerealiseerd. Dat mag alleen binnen dat ontwikkelveld, omdat de zorgfunctie in zich heeft dat een grotere bouwmassa wordt gerealiseerd wat aansluit bij het schoolgebouw. Bovendien wordt binnen de zorgappartementen over meerdere verdiepingen gewoond, wat in de directe nabijheid van bestaande woningen en tuinen minder wenselijk is in verband met inblik. Het betreft een woonproject voor

jongeren met een licht verstandelijke handicap, bestaande uit één appartement, omvattende acht (8) woonunits ten behoeve van de Stichting Dol-Fijn, alsmede logeerruimte, een ruimte voor de slaapwacht, algemene ruimten en een buitenruimte. Op grond van artikel 1.72 wordt dit woonproject als één woning geteld.

- Waardevolle, beschermenswaardige bomen zijn op de planverbeelding en in de planregels opgenomen, zodat deze niet zomaar gerooid, gekapt of verplaatst kunnen worden.

Voorts zijn de in Overveen gebruikelijke regelingen ten aanzien van bijgebouwen en beroep/bedrijf aan huis opgenomen.

6.3.3 Van Wijklocatie

Zoals al aangegeven is de bestemmingsregeling voor de Van Wijklocatie gelijk aan de nu geldende regeling in het bestemmingsplan 'Overveen 2013'. Het betreft de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'.

De woningen op de Van Wijklocatie zijn nog niet in aanbouw en moeten nog worden verkocht. Mocht op enig moment zich de mogelijkheid voordoen toch het in februari 2014 vastgestelde stedenbouwkundig plan te realiseren, inclusief alternatieve invulling voor de Van Wijklocatie, dan bieden de in artikel 13.2 en 13.3 opgenomen wijzigingsbevoegdheden daarvoor de basis.

De wijziging van het bestemmingsplan is gebonden aan de wettelijke procedure waarbij het ontwerp van het wijzigingsplan ter visie wordt gelegd en na vaststelling door het college beroep open staat tegen het vaststellingsbesluit. Op die manier worden de belangen van zowel de grondeigenaar als de omwonenden procedureel gewaarborgd.

6.3.4 Waardevolle bomen

Bij een waardevolle boom gaat het om de bescherming van die specifieke boom, die alleen gekapt mag worden om 'boom technische' redenen, zoals ziekten en afsterven.

Omdat de boom als waardevol wordt aangewezen, is er een verdergaande bescherming opgenomen in de regels, om te voorkomen dat bouwwerkzaamheden schade aan de boom kunnen toebrengen. Is er dus sprake van een bouwplan, dan zal moeten worden overwogen dit aan te passen om de boom te kunnen behouden. De waardevolle bomen vallen daarom onder verbodsbepaling van artikel 3.4.1 en 7.7.1.

Voor een gewone boom zijn de algemene waarden (natuurlijke en landschappelijke waarden) van toepassing en die zijn normaliter voldoende beschermd via de APV.

Voor de duidelijkheid is in Bijlage 6 een lijst opgenomen waarop de waardevolle als de gewone bomen staan vermeld, waardoor de bescherming van het bestaande groen gewaarborgd blijft.

6.3.5 Tuinen Zijlweg 17 (villa Tetterode) en Zijlweg 13

De tuin rond Villa Tetterode met het adres Zijlweg 17 en het naastgelegen kadastrale perceel 1777 behorend bij Zijlweg 13 zijn niet bestemd in bestemmingsplan 'Overveen 2013'. Dit gebeurde in afwachting van de planvorming voor het Marinehospitaalterrein. Dit plandeel wordt daarom nu in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor de tuinen is de bestemmingsplansystematiek en -inhoud gekozen die gelijk is aan die van bestemmingsplan 'Overveen 2013'. De planvorming voor het Marinehospitaalterrein geeft geen aanleiding tot een afwijkende regeling.

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Kostenverhaal

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de mogelijkheden vastgelegd voor het verhalen van kosten voor onder andere het bouw- en woonrijp maken en planontwikkelingskosten. Daarnaast kunnen er aan de zelfstandige realisatie door grondeigenaren van de bestemming er eisen en regels gesteld worden. Als er sprake is van een bouwplan, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door anterieure overeenkomsten of door uitgifte van gemeentelijk grondeigendom.

In afdeling 6.4 van de Wro wordt bepaald wanneer er een exploitatieplan vastgesteld dient te worden. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

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

De gemeente is grondeigenaar van het Marinehospitaalterrein. Ontwikkelaar AM zal de gronden van de gemeente kopen en voor eigen rekening en risico ontwikkelen. Het kostenverhaal is dan ook via gemeentelijke gronduitgifte verzekerd. Voor het project geldt dat een planfasering en andere locatie-eisen niet nodig zijn. Het vaststellen van een exploitatieplan voor de ontwikkeling het Marinehospitaalterrein is daarmee niet noodzakelijk.

Indien voor de Van Wijklocatie gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, zal op dat moment moeten worden gezien of met de eigenaar/ontwikkelaar een anterieure overeenkomst kan worden gesloten of dat een exploitatieplan moet worden opgesteld.

7.1.2 (Bovenplanse) verevening

Bovenplanse en binnenplanse verevening is voor dit project niet aan de orde.

7.1.3 (Bovenplanse) verevening

Bovenplanse en binnenplanse verevening is voor dit project niet aan de orde.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inspraakprocedure

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige oplossingsrichtingen en de uitwerking in het stedenbouwkundig plan, zijn de belangen van de omwonenden meegewogen. Door het instellen van een klankbordgroep is een platform gecreëerd waarbinnen de omwonenden/belanghebbenden uitvoerig zijn betrokken bij de planvorming. De klankbordgroep heeft haar adviezen toegevoegd aan alle raadsvoorstellen, die betrekking hebben op dit project. Hierdoor was de gemeenteraad vóór besluitvorming bekend met de bij de klankbordgroep levende inzichten en zienswijzen. Er is zo draagvlak ontstaan voor het stedenbouwkundig plan. Daarnaast is een aantal informatieavonden gehouden voor een breder publiek dan de klankbordgroep. Doelstelling van het project is ook nadrukkelijk om te komen tot een door omwonenden, belanghebbenden en potentiële kopers gedragen uitwerking en realisatie van het plan.

7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het concept bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse instanties. De ontvangen reacties worden voorzien van een beantwoording. Waar nodig wordt het bestemmingsplan aangepast. De nota van vooroverleg wordt toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

7.2.3 Zienswijzeprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Gedurende die periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het plan in te dienen.

De ontvangen zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van de zienswijzen kan het bestemmingsplan op onderdelen worden aangepast. De nota zienswijzen zal als bijlage worden toegevoegd bij dit bestemmingsplan.

7.3 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 privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

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.