Gemeente Bloemendaal

Partiële herziening Overveen 2013 Oldenhove 2017

Toelichting, regels en verbeelding

18 mei 2017

Kenmerk 0377-07-T05
Projectnummer 0373-07

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Inhoudsopgave

1. Inleiding **1**
- 1.1. Aanleiding en doel 1
- 1.2. Ligging en begrenzing plangebied 2
- 1.3. Geldend bestemmingsplan 2
- 1.4. Leeswijzer 4

2. Gebiedsbeschrijving **5**
- 2.1. Ontstaansgeschiedenis 5
- 2.2. Huidige situatie 5

3. Beleidskader **7**
- 3.1. Rijksbeleid 7
  - 3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 7
  - 3.1.2. Nationaal bestuursakkoord Water 8
  - 3.1.3. Nationaal Waterplan 8
- 3.2. Provinciaal beleid 9
  - 3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040 9
  - 3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening 9
  - 3.2.3. Watervisie 2021 - "Buiten de oevers" 10
  - 3.2.4. Uitvoeringsprogramma Watervisie 2021 10
- 3.3. Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland 10
  - 3.3.1. Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) 10
- 3.4. Gemeentelijk beleid 10
  - 3.4.1. Structuurvisie Bloemendaal 10
  - 3.4.2. Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2011-2015 12

4. Planbeschrijving **13**
- 4.1. Doelgroep/behoefte 13
- 4.2. Principeverzoek 13

5. Randvoorwaarden **16**
- 5.1. Bodemonderzoek 16
- 5.2. Archeologie 16
- 5.3. Cultuurhistorie 17
- 5.4. Watertoets 17
  - 5.4.1. Doel 17
  - 5.4.2. Huidige situatie 17
  - 5.4.3. Beleid 20
  - 5.4.4. Voorgenomen ontwikkeling 22

5.5. Natuur 23
5.5.1. Soortenbescherming 24
5.5.2. Gebiedsbescherming 25
5.6. Geluid 26
5.7. Luchtkwaliteit 29
5.8. Externe veiligheid 29
5.9. Milieuzonering 30
5.10. Duurzaamheid 30
5.11. Vormvrije mer-beoordeling 32

6. Planopzet 34
6.1. Algemeen 34
6.2. De partiële herziening 34
6.2.1. Regels 34
6.2.2. Verbeelding 35

7. Uitvoerbaarheid 36
7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 36
7.1.1. Inspraak 36
7.1.2. Vooroverleg 36
7.1.3. Vaststellingsprocedure 36
7.2. Economische uitvoerbaarheid 36
7.3. Handhaving 37

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Het adres Dompvloedslaan 1 te Overveen betreft het kadastrale perceel Sectie E, nummer 1981. Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan Overveen 2013 dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Bloemendaal is vastgesteld.

De huidige bestemming "Maatschappelijk" weerspiegeld het huidige en toekomstige gebruik van het perceel en de daarop staande bebouwing. Het bouwvlak is centraal binnen de bestemming gesitueerd en is qua vorm bepaald door het aanwezige gebouw. Dit gebouw voldoet niet meer aan de moderne eisen die aan de zorg worden gesteld.

Ten behoeve van de modernisering van de zorgopgave zijn in het verleden door Stichting Sint Jacob verschillende pogingen gedaan om tot een goede huisvesting van de zorgbehoevenden te komen. In de periode 2001 – 2007 heeft de focus op renovatie gelegen. Nadat renovatie van het gebouw niet haalbaar bleek zijn in de periode 2008 – 2014 plannen voor vervangende nieuwbouw op deze locatie uitgewerkt. Deze ontwerpen voor een nieuw zorggebouw varieerden van laagbouw tot hoogbouw.

In het voorjaar van 2016 heeft Stichting Sint Jacob een nieuw principeverzoek opgesteld waarbij een nieuw zorggebouw is gepresenteerd dat in beginsel ongeveer de zelfde omvang en hoogte heeft als het huidige gebouw. De situering van het huidige bouwvlak maakt een goede nadere uitwerking van dat plan niet mogelijk. Bovendien is gebleken dat in het vigerende plan de bouwhoogte niet goed is opgenomen.
Het college van burgemeester en wethouders heeft op 28 juni 2016 met het principeverzoek ingestemd en besloten medewerking te verlenen aan het vervaardigen van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie. Daarbij is een aantal randvoorwaarden gesteld:

- de werkelijke bouwhoogte van het bestaande gebouw wordt niet overschreden;
- afwijkingen van het bouwvlak zijn alleen mogelijk op voorwaarde dat het bebouwd grondoppervlak niet groter wordt dan het bestemmingsplan ten hoogste toelaat en dat het bouwvlak uitsluitend wordt overschreden binnen de volgende marges:
  - maximaal 3m overschrijding van het bouwvlak aan de zijkant Bloemendaalseweg;
  - maximaal 1m overschrijding van het bouwvlak aan de zijkant Overduin;
  - maximaal 1m overschrijding van het bouwvlak aan de achterzijde;
  - geen mogelijkheid tot overschrijden van het bouwvlak naar de voorzijde aan de Dompvloedslaan.

Doel van het voorliggende bestemmingsplan is een aanpassing van het bouwvlak te bewerkstelligen en de bouwhoogte te repareren. Tevens zal de parkeerregeling in de bestemming "Tuin - 1" ten behoeve van Oldenhove worden aangepast. De overige bestemmingen en regels blijven onverkort van kracht.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de kern Overveen. Aan de westzijde loopt de Bloemendaalseweg die langs de binnenduinrand een verbinding vormt met het noordelijk gelegen Bloemendaal. De locatie wordt aan de westzijde begrensd door een bosperceel met begroeiing, een wandelpad en een waterpartij. Aan de noordzijde bevinden zich een hoveniersbedrijf en "Landje van de Boer". Ten zuiden van de locatie ligt de Dompvloedslaan waarop het perceel ontsluit. Tot slot wordt de locatie aan de oostzijde door het seniorencomplex Overduin begrensd.

De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de kadastrale begrenzing van het perceel en de bestemmingen "Maatschappelijk" en "Tuin - 1".

Afbeelding 1: Ligging plangebied.

1.3. Geldend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Overveen 2013 heeft de planlocatie grotendeels de bestemming "Maatschappelijk". Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- maatschappelijke voorzieningen;
- kinderopvang;
- verpleeg- en verzorgingshuizen;
- een begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- een sportveld met bijbehorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'sportveld';

met daarbij behorende:

- wegen en paden;
- parkeervoorzieningen;

- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- tuinen, terreinen en erven;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Omdat binnen het plangebied de betreffende aanduidingen ontbreken zijn de bijpassende functies (begraafplaats en sportveld) binnen het nu voorliggende plangebied niet toegestaan.
Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan: educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Volgens het huidige bestemmingplan is binnen het bouwvlak een gebouw toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 18 meter. Deze bouwhoogte komt niet overeen met de werkelijke hoogte van het gebouw. De bouwhoogte dient te worden gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, trappenhuizen, liftkokers, installaties t.b.v. het reinigen van het gebouw (glazen wassen) en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst is het peil de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen (zoals bij Oldenhove) is het peil de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende maaiveld, ter plaatse van de naar het openbaar toegankelijke gebied gerichte grens van het bouwvlak. Op basis van het huidige peil dient de huidige bouwhoogte van het gebouw op 22 meter te worden gesteld.

Afbeelding 2: Het bestemmingsplan Overveen 2013 (plangebied binnen blauwe lijn).

Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied geldt de bestemming "Tuin - 1". Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:
- tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- erkers bij woningen;
- bestaande vergunde zwembaden;
- een gebouwde stallingsgarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

met daarbij behorende:
- (toegangs)paden;
- per perceel ten hoogste twee parkeerplaatsen ten behoeve van het hoofdgebouw.

Omdat binnen het plangebied de aanduiding "parkeergarage" ontbreekt en er geen woningen voorkomen zijn de bijpassende functies (erkers, zwembaden en gebouwde stallingsgarages) binnen het nu voorliggende plangebied niet toegestaan. De regel dat per perceel ten hoogste twee parkeerplaatsen ten behoeve van het hoofdgebouw zijn toegestaan, is eigenlijk bedoeld voor het regelen van parkeren bij woningen. Gelet op de wijze waarop dit is geformuleerd geldt deze regel echter ook voor het hoofdgebouw van Oldenhove.

Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4".

Artikel 31.3 bepaalt dat ondergronds bouwen binnen het bouwvlak is toegestaan.

In het voorliggende plan zal het bouwvlak worden aangepast. Binnen deze bestemming wordt voor dit plangebied een extra regel opgenomen die het bebouwd oppervlak binnen het bouwvlak regelt. Voorts wordt een enkele ondergeschikte wijziging in de begrenzing van de bestemming "Maatschappelijk" doorgevoerd omdat de parkeerregeling in "Tuin - 1" niet volstaat voor het huidig en toekomstig gebruik van de parkeerplaats aan de achterzijde van het gebouw.

1.4. Leeswijzer

In deze toelichting is de gebiedsbeschrijving opgenomen in hoofdstuk 2, waarbij zowel de bestaande situatie als ontwikkelingsgeschiedenis aan de orde komt. Hoofdstuk 3 omvat het beleid van hogere overheden en van de gemeente Bloemendaal dat relevant is voor de ontwikkeling van het plangebied en de ontwikkeling van het nieuwe gebouw van Oldenhove. In hoofdstuk 4 wordt het door Oldenhove opgestelde principeverzoek beschreven, terwijl in hoofdstuk 5 de haalbaarheid van het plan wordt behandeld aan hand van diverse milieuaspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de juridische vormgeving van het plan. Tot slot geeft hoofdstuk 7 inzicht in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid en de handhavingsaspecten.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Bloemendaal is ontstaan uit de ambachtsheerlijkheden Tetterode, Aelbertsberg en Vogelenzang. Tetterode is nu beter bekend als Overveen.
In historische documenten wordt voor het eerst in de 15e eeuw gesproken van Overveen. Het was de plaats, gelegen "over het veengebied" tussen de strook duinzand waarop Haarlem lag en de duinstreek. Vanaf eind 16e eeuw was de blekerij in deze omgeving een belangrijke tak van nijverheid. Dit vanwege het schone duinwater. Veel straatnamen in het dorp herinneren hier nog aan. Ook de huidige naam van de buurt ‘Blekersveld’ (ten oosten van het nu voorliggende plangebied) stamt uit deze tijd.
Rond 1800 maakten de gronden van de blekerijen plaats voor weiden of tuinderijen of werden tot buitenplaats verbouwd. In deze periode ontstonden de meeste landgoederen en buitenplaatsen, voornamelijk ten westen van de Bloemendaalseweg en de Elswoutslaan.
Bloemendaal en Overveen ontwikkelden zich vanaf circa 1880 tot forensenplaatsen, onder andere door de verbetering van de verkeersmiddelen (trein, tram). Veel nieuwe villa’s werden gebouwd in uitbreidingswijken.

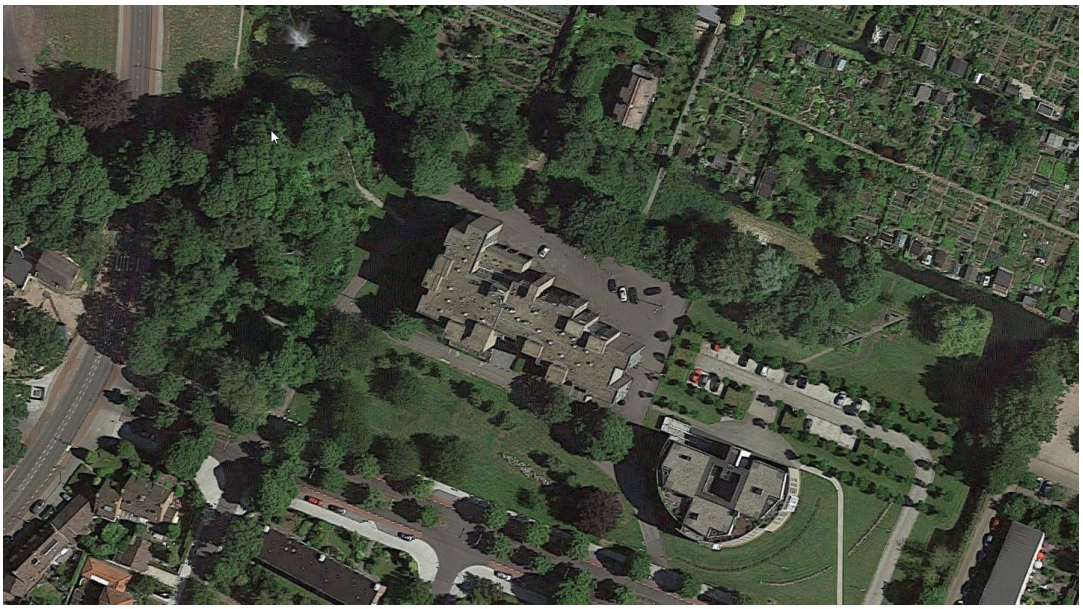
2.2. Huidige situatie

Het gebied "Dompvloedslaan e.o." waar het plangebied toe behoort wordt door het voorkomen van portiekflats, hoogbouw, geschakelde en vrijstaande woningen in het algemeen gekenmerkt door een gevarieerd bebouwingsbeeld. De openbare ruimte is door de ruime opzet met deels laanbeplanting, het vele openbaar groen en de aansluiting bij zowel bosgebied als open landschap beeldbepalend in het gebied.

De bebouwing in dit gebied is voornamelijk geconcentreerd aan beide zijden van de Dompvloedslaan, het Blekersveld en de Willem de Zwijgerlaan. Naast de overwegende woonfunctie bevinden zich in het gebied een voormalig politiebureau, een seniorencomplex en Oldenhove. Aan de zuidzijde van de Dompvloedslaan en westzijde van de Willem de Zwijgerlaan staat een aantal typische gestapelde portiekflats uit de jaren ’50.

De Dompvloedslaan is een ontsluitingsroute voor zowel het deelgebied als het noordelijk deel van Overveen (Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.). De openbare ruimte kent een breed straatprofiel met een open, groene uitstraling. Alle wegen rond het plangebied behoren tot een zone waarbinnen de maximum snelheid 30 kilometer/uur bedraagt. Uitzondering vormt de Bloemendaalseweg waar de adviessnelheid weliswaar 30 kilometer/uur bedraagt maar de maximum snelheid 50 kilometer/uur bedraagt.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland op de middellange termijn (2028) en heeft daarvoor drie doelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij…') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. De ontwikkeling van woningbouw maakt uiteraard geen onderdeel uit van die nationale belangen.

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. De gemeente Bloemendaal is op grond van de SVIR verantwoordelijk voor een zorgvuldige inpassing van de woningbouw en andere stedelijke ontwikkelingen.

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 opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Aangezien het bestemmingsplan uitsluitend voorziet in het verschuiven van het reeds aanwezige bouwvlak ten behoeve van de bestaande functie is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.1.2. Nationaal bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is samen met provincies, waterschappen en gemeenten, het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. Daarbij is vastgelegd op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdpad zij gezamenlijk de wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken. Aanleiding voor het akkoord vormen de structurele veranderingen die zich voordoen in de aard en omvang van de nationale waterproblematiek. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. Kern van die aanpak is dat water meer ruimte zal moeten krijgen voordat het die ruimte zelf neemt. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen van de dijken en het verminderen van wateroverlast door piekbuien door het hebben van "droge voeten". Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan duurzame ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen.

In 2008 is het NBW geactualiseerd. Het NBW-actueel benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

3.1.3. Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet sinds 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de "Structuurvisie 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid", die op 21 juni 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld, geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. In 2015 is de Structuurvisie voor het laatst bijgewerkt. De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied (voorheen 'rode contour'). Uitgangspunt is om stedelijke functies zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het huidige bouwvlak ligt in het 'Bestaand Bebouwd Gebied'.

Afbeelding 4: Bestaand Bebouwd Gebied volgen s kaart 2 PRV.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

Gelijktijdig met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Op 1 november 2010 is de verordening in werking getreden. Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening van 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat.

De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De PRV geeft onder meer invulling aan het provinciale beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan en meer in het bijzonder het provinciale bedrijfsterreinenbeleid op het punt van planning, locaties en regionale afstemming van bedrijven, dienstverlening en kantoren. Belangrijk gegeven daarbij is de begrenzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). In artikel 9 van de verordening is de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – gel-

dend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen als bestaand bebouwd gebied aangewezen. 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. De planlocatie maakt derhalve deel uit van het BBG.

3.2.3. Watervisie 2021 - "Buiten de oevers"

Het regionale waterbeleid tot 2040 en de prioriteiten van de provincie op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021 zijn opgenomen in de Watervisie 2021. De watervisie 2012 is op 16 november 2015 vastgesteld.

3.2.4. Uitvoeringsprogramma Watervisie 2021

De Watervisie 2021 geeft aan waar het provinciale waterbeleid voor de lange termijn op gericht is en waar de prioriteiten voor de planperiode 2016-2021 liggen. Om aan te geven welke concrete output de provincie voor ogen heeft, is een Uitvoeringsprogramma opgesteld. Het Uitvoeringsprogramma geeft inzicht in de uit te voeren acties, de instrumenten die de provincie daarbij inzet en het beschikbare budget. Tevens wordt duidelijk hoe de output bijdraagt aan de in de Watervisie genoemde lange termijn doelen.

3.3. Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

3.3.1. Waterprogramma 2016-2021 (WBP5)

Op 16 december 2015 heeft het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap van Rijnland het Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) vastgesteld. Dit plan is in feite de opvolger van het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' (WBP4).

In het Waterprogramma presenteert het Hoogheemraadschap van Rijnland het beleid, de maatregelen, de programma’s en de projecten die in die planperioden samen met anderen worden uitgevoerd. Daarbij wordt voortgebouwd op de regionale Deltavisie (2012) en de landelijke Deltabeslissingen.

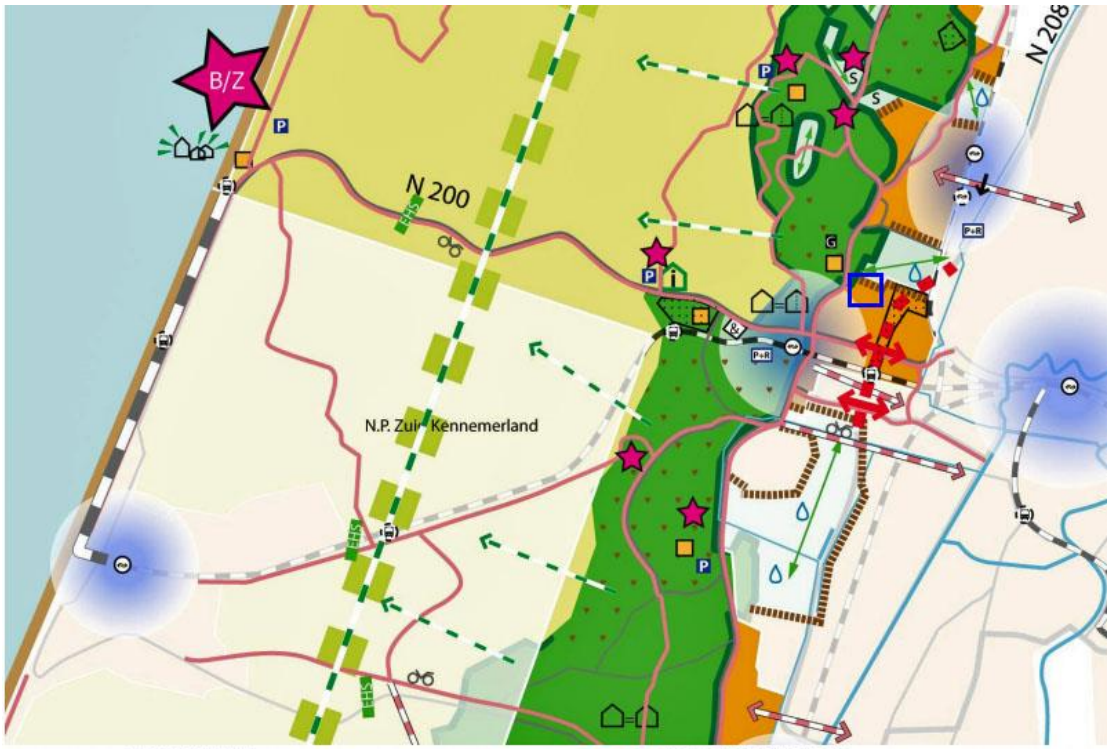
3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Bloemendaal

Op 27 januari 2011 heeft de gemeente Bloemendaal haar structuurvisie vastgesteld. Deze structuurvisie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen weer. De hoofdlijnen worden onder andere verder verwerkt in de bestemmingsplannen.

In de gemeente zijn door de historische ontwikkeling drie zones met specifieke ruimtelijke kenmerken ontstaan: de kust- en duinzone, de landgoederenzone een de dorpenzone. In de structuurvisie zijn voor elke zone de kenmerken, kwaliteiten en het beleid beschreven. Oldenhove maakt onderdeel uit van de dorpenzone.

Afbeelding 5: Structuurvisie Bloemendaal (plangebied binnen blauwe contour).



TOTAALKAART

- bestaande infrastructuur
- nieuwe infrastructuur
- verbeteren aansluiting
- bestaande fietsroutes
- verbeteren/aanvullen fietsroutes, indicatief
- bestaand spoor
- doorgetrokken spoor HOV
- NS station
- NS station heropend/aangepast
- halte HOV per spoor, indicatief
- parkeren bij station
- parkeren t.b.v. recreatie
- dorpenzone opvanggebied ruimtelijke ontwikkelingen
- zoekgebied woningbouw dorpenzone
- herontwikkelingsgebied landgoederenzone
- behoud vitaliteit en kwaliteit van landgoederen
- splitsen grote villa's onder voorwaarden mogelijk
- kwalitatieve verbetering bebouwing
- gemeentehuis
- grote woningproductie Haarlemmermeer

BIJ DETAILKAARTEN

- eenheid en samenhang woongebieden
- zoekgebied woningbouw
- bebouwingsstructuren behouden/versterken
- cultuurhistorisch element, oude trambaan
- duinzone
- dichte groengebieden
- open groengebieden
- EHS
- continuiteit duingebied
- hoofdwatersysteem
- watergang zichtbaar/recreatief
- wateropvang
- herstel(de) duinrel
- groene begrenzing open gebieden (gebiedseigen beplanting)
- bebouwingsrand aan open groengebieden
- zicht over open groengebieden behouden
- landmark
- recreatieve trekker

Tevens zijn thema' s benoemd waarbij de belangrijkste beleidsdoelstellingen zijn beschreven. Hieronder volgen de belangrijkste beleidsdoelstellingen voor Overveen voor het thema "Bouwen en wonen" in de 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.

3.4.2. Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2011-2015

De gemeente is verantwoordelijk voor de afvoer van vuil water en afvalwater, denk bijvoorbeeld aan de riolering en het onderhoud daarvan. Om aan de wettelijke verplichtingen te voldoen heeft de gemeente Bloemendaal een gemeentelijk verbreed rioleringsplan opgesteld

Bij de inzameling en het transport van afvalwater van nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie alleen het huishoudelijk afvalwater ingezameld. Schoon- en vuilwaterstromen worden volledig gescheiden. Al het afvalwater wordt gezuiverd.

De gemeente Bloemendaal zet met haar beleid voor niet aankoppelen bij nieuwbouw in op duurzaamheid voor de lange termijn. Bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw wordt regenwater in principe in het watersysteem gehouden en niet afgevoerd via het riool.

Bij nieuwbouwprojecten wordt al het hemelwater lokaal binnen het plangebied verwerkt. Als dit niet mogelijk is dient binnen het plangebied het vuilwater van het hemelwater van elkaar gescheiden te blijven tot het overnamepunt (gemeenteriool); én:

- Moet er elders, zo mogelijk binnen hetzelfde stroomgebied, compensatie plaats vinden door een zelfde hoeveelheid oppervlak af te koppelen; óf:
- Dienen de kosten hiervoor aan de gemeente te worden vergoed.

Compensatie moet vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden zijn geregeld.

4. Planbeschrijving

4.1. Doelgroep/behoefte

De groep toekomstige bewoners van Oldenhove bestaat deels uit bestaande intramurale cliënten (nu verspreid over verschillende locaties van Sint Jacob) en deels uit nieuwe instroom. Bij nieuwe instroom kan worden gedacht aan ouderen uit de buurt of uit de omgeving van Haarlem. Daarbij kan worden geconstateerd dat er sprake is van een groei van ca. 25% intramurale behoefte. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat er verdergaande extramuralisering zal plaatsvinden in de zorg.

De doelgroep die wordt voorzien voor Oldenhove is de groep kwetsbare ouderen met een 24/7 zorgvraag. Bij het ziektebeeld van deze doelgroep is veelal een somatische en psychogeriatrische (PG) component aanwezig, waarbij de somatische component bij plaatsing overheerst. Omdat gedurende het ziekteverloop de PG problematiek de overhand kan nemen of in combinatie optreedt met somatische problematiek zal ook een aantal cliënten met de hoofdindicatie PG kunnen worden opgenomen.

In de regio Haarlem wonen ca. 52.200 personen van 65+. Hiervan woont 36% in Bloemendaal en directe omgeving. Het aantal intramurale somatische indicaties in de regio Haarlem neemt van 2015 naar 2040 met ca. 25% toe. Hierin is het effect van verdergaande extramuralisering verwerkt. In totaal komt dit in 2040 neer op ca. 600 indicaties.

Voor Bloemendaal groeit de totale intramurale behoefte aan somatische problematiek van 190 personen naar 225 personen in 2040 en van PG van 175 naar 212 personen in 2040.

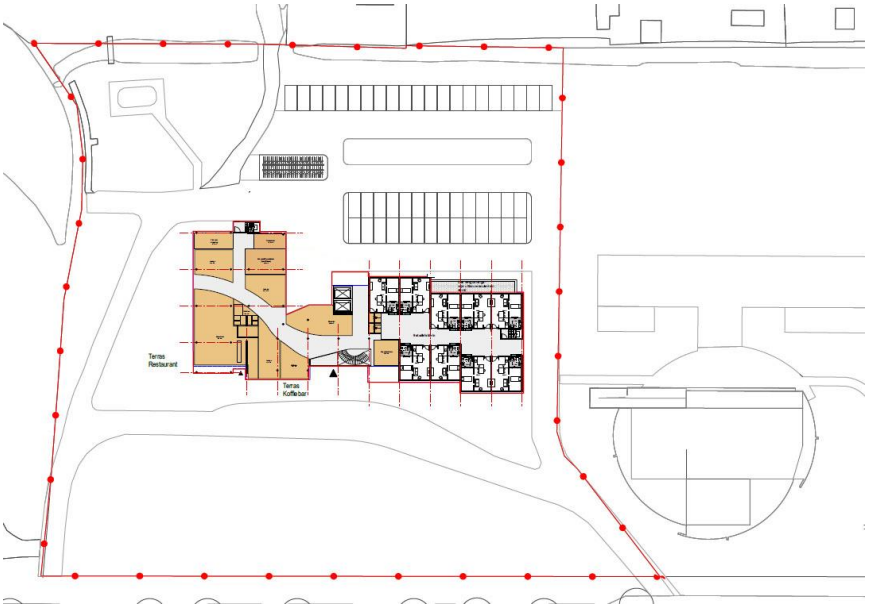
4.2. Principeverzoek

Door de sterke veroudering in bouwtechnische kwaliteit was het in 1967 gerealiseerde gebouw in 2000 aan renovatie of vervanging toe. Tegelijkertijd waren in de zorgsector ook nieuwe inzichten ontstaan ten aanzien van de woon-zorg voorzieningen voor zorgbehoevende ouderen. Dit is de reden dat sinds die tijd meerdere pogingen zijn ondernomen om steun te vinden voor plannen om Oldenhove aan te passen aan de moderne eisen van zorgverlening.

Tegenwoordig is de consensus dat zware zorg voor dementerende en zorgbehoevende ouderen (zorg geboden in verpleeghuizen) het beste kan plaatsvinden in een zo normaal mogelijke, niet institutioneel aandoende, woonsetting. Voor mensen met somatische aandoeningen is dat met name in studio's in een woongebouw met voorzieningen. Voor mensen met dementie is dat met name in groepswoningen van ca. 8 bewoners met voor elke bewoner een eigen slaapkamer en sanitair en een gemeenschappelijke woonkamer in een zo normaal mogelijke woonomgeving. Beide woon-zorgvormen zijn gericht op het creëren van kwalitatieve zorg in een huiselijke, niet-institutionele, woonomgeving.

Het principeverzoek speelt in op de huidige inzichten ten aanzien van zorg voor ouderen, als mede op de in paragraaf 4.1 beschreven ontwikkeling van de behoefte aan intramurale zorg.

Afbeelding 6: Het principeverzoek van Oldenhove (begane grond).

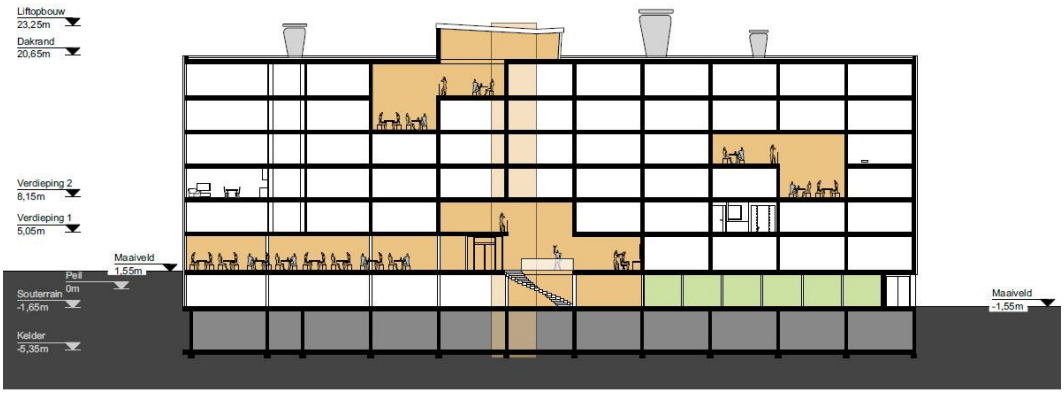


Bouwhoogte

De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het Normaal Amsterdams Peil (NAP). Bovendien dienen ondergeschikt bouwdelen (schoorstenen, antennes, trappenhuizen, liftkokers, installaties t.b.v. het reinigen van het gebouw (glazen wassen) en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen) niet te worden meegerekend.

Het bouwkundige peil van het gebouw ligt op ongeveer 1,5 meter boven NAP. In afbeelding 7 is te zien dat de hoogte van het nieuwe gebouw ten opzichte van het bouwkundige peil 20,65 meter bedraagt. De bouwhoogte ten opzichte van NAP bedraagt derhalve ongeveer 22 meter.

Afbeelding 7: Lengtedoorsnede van het nieuwe gebouw.



Verkeer en mobiliteit
De ontsluiting van het perceel vindt in de toekomstige situatie op dezelfde wijze plaats als in de huidige situatie, namelijk op de Dompvloedslaan. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de verkeersintensiteit op de aansluiting.

Het plangebied is bereikbaar via openbaar vervoer. Bus 481 verbindt de locatie met het Spaarne Gasthuis in Haarlem Noord en met Duinwijk. Het station van Overveen ligt op een afstand van ongeveer 800 meter.

Parkeren
Parkeren wordt in het plangebied opgelost. In totaal worden er ongeveer 55 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn vanaf de Dompvloedslaan niet zichtbaar zodat het rustige en groene straatbeeld niet zal worden aangetast. Voor fietsparkeren wordt er een nieuwe fietsenstalling gerealiseerd.

Groenvoorzieningen
Het plangebied heefteen groene uitstraling, dat deels ontleend wordt aan de natuurlijke omgeving. Met name de westzijde en noordzijde geven het groene kader voor de nieuwe huisvesting van Oldenhove. Maar ook op het terrein zelf zijn voldoende groenvoorzieningen aanwezig in de vorm van grasvelden, bloemperken en bomen. Ten behoeve van de ontwikkeling is een bomeninventarisatie[1] gehouden. Uit deze inventarisatie blijkt dat er momenteel 65 bomen in het plangebied aanwezig zijn, die alle een redelijke/goede levensverwachting hebben. Het grootste deel van deze bomen is niet verplantbaar.

[1] Sweco, Inventarisatielijst bomen Oldenhove, 19 juli 2016.

5. Randvoorwaarden

5.1. Bodemonderzoek

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Ter plaatse van de planlocatie zijn geen gegevens van in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken bekend. Bij het huidige gebouw was een ondergrondse huisbrandolietank aanwezig met een inhoud van 40.000 liter. Deze is in 2008 verwijderd, waarbij geen verontreiniging met olieproduct is aangetroffen. De planlocatie is verder niet verdacht op ernstige bodemverontreiniging.

Nadat het huidige gebouw gesloopt is kan pas bodemonderzoek plaatsvinden. In het kader van de omgevingsvergunning zal dan ook aandacht aan deze materie worden geschonken. Gelet op het feit dat de uitgeoefende functie (maatschappelijk) niet wijzigt mag worden verwacht dat er geen belemmering aanwezig is voor het slopen en herbouwen van het zorggebouw en het herbevestigen van de bestemming in het kader van dit bestemmingsplan. Op de locatie bestaan vooralsnog geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik.

5.2. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden 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'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Zoal in paragraaf 1.3 reeds is aangegeven ligt het bouwvlak in een gebied waarvoor in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 geldt. Aangezien het bestemmingsplan uitsluitende de verplaatsing van het bouwvlak over korte afstand regelt is er in het kader van dit bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dat is ook niet mogelijk zolang het huidige gebouw niet is gesloopt. Bij het bouwen van het nieuwe zorggebouw zal dieper gegraven worden (om zodoende de kelder te kunnen realiseren). De archeologische dubbelbestemming wordt in dit bestemmingsplan gehandhaafd zodat de mogelijk aan-

wezige archeologische waarden beschermd zijn. In het kader van de omgevingsvergunning zal aandacht worden besteed aan de archeologische situatie in de bodem.

5.3. Cultuurhistorie

De ontstaansgeschiedenis van Overveen is in paragraaf 2.1 besproken. Doordat het plangebied zich beperkt tot het perceel van Oldenhove dient te worden geconstateerd dat zich binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of structuren bevinden.

5.4. Watertoets

5.4.1. Doel

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

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

5.4.2. Huidige situatie

Het plangebied in de huidige situatie was in gebruik als zorgcentrum. Het gebied is voor ruim 40% verhard.

Bodemopbouw

Maaiveldhoogte

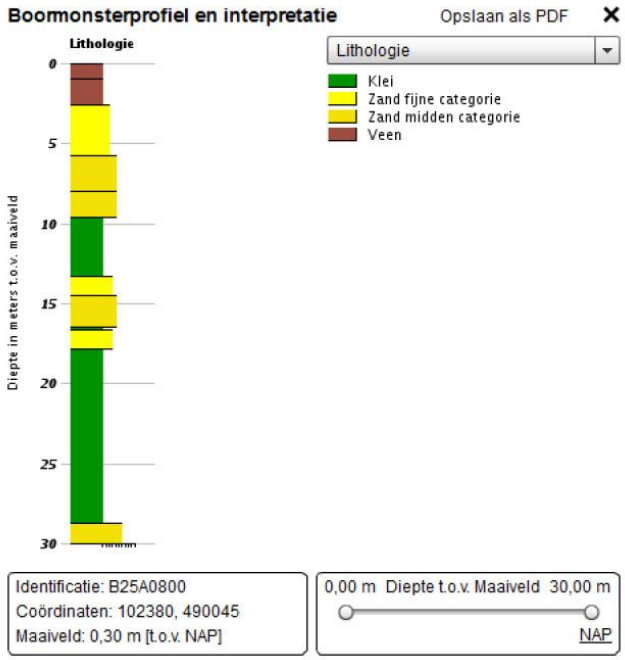
De maaiveldhoogte van het huidige terrein verloopt sterk. Vanaf de Dompvloedslaan loopt het eerst licht op en loopt dan af richting sloot. Het maaiveldverloop van de Dompvloedslaan varieert van NAP + 1,58 m tegenover de Pernambucolaan tot NAP + 0,53 m tegenover de Rio Grandelaan. Het maaiveld bij de begrenzing met de sloot aan de noordzijde van het terrein ligt op ongeveer NAP + 0 m.

Afbeelding 8: Maaiveldhoogte.

Bodemopbouw

De bodemopbouw is bepaald aan de hand van Regis en Dinoloket, de bodeminformatie van TNO. Boring B25A800 (Dinoloket) geeft aan dat de bodem over de eerste 2,6 meter bestaat uit veen. Hieronder is een zandpakket (8 m) aanwezig gevolgd door een zeer slecht doorlatende kleilaag van 3,7 m. Hieronder bevindt zich een zandlaag van 4,5 m wederom gevolgd door een zeer slecht doorlatende kleilaag van 10,9 m. Hieronder bevindt zich een zandlaag met onbekende dikte, het zogenaamde eerste watervoerend pakket.

Afbeelding 9: Bodemopbouw.



Geohydrologie

Grondwaterstromen

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

Ontwateringsituatie

Op basis van de grondwaterstanden is de ontwateringdiepte, de afstand vanaf het maaiveld tot aan de grondwaterstand, in de gemeente Bloemendaal berekend voor een representatief natte periode1. Als gevolg van (extreme) neerslagpieken kan (kortdurend) sprake zijn van een kleinere ontwateringdiepte dan berekend. In onderstaande afbeelding is de ontwateringdiepte weergegeven.

Afbeelding 10: Ontwateringdiepte in meter in een representatieve natte periode.

De locatie is gevoelig voor (grond)wateroverlast. In onderstaande afbeelding staat de hoogst toelaatbare grondwaterstand weergegeven.

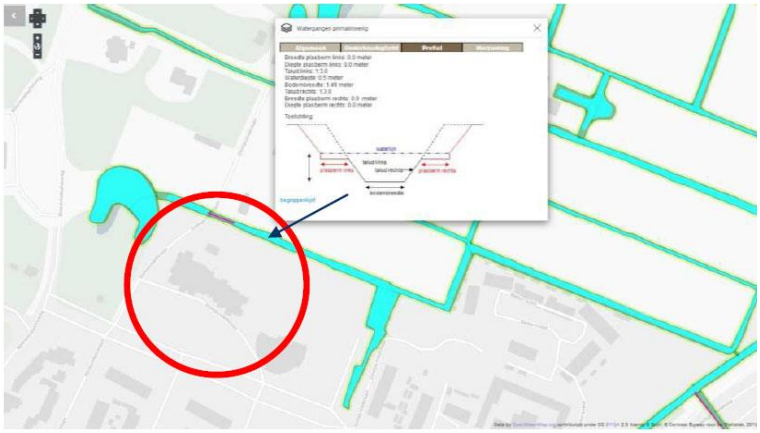
Afbeelding 11: Grondwaterstand.

Waterhuishouding

Oppervlaktewater

Het plangebied grenst in het noorden aan een sloot die onderdeel uitmaakt van het boezemsysteem met een vast peil van NAP – 0,64 m.

Afbeelding 12: Oppervlaktewater.



Kwel / infiltratie

De grondwaterstand varieert tussen NAP + 0,55 en – 0,12 m (gegevens peilbuis 244 over de periode 2002-2010). Het gebied grenst aan het boezemsysteem met een peil van NAP – 0,64 m. De grondwaterstand ligt boven het peil in de sloot. De sloot heeft dus een drainerende werking.

Riolering

In de Dompvloedslaan is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Dit betekent dat het vuilwater en het hemelwater apart wordt afgevoerd. Ten behoeve van Oldenhove zijn twee uitleggers op het vuilwaterriool beschikbaar. Hemelwater kan direct op de sloot worden geloosd.

5.4.3. Beleid

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

- Dempen;
- Waterberging;
- Oppervlaktewaterpeil;
- Nieuwe watergangen;
- Beschoeiingen;
- Natuurvriendelijke oevers (NVO);
- Woonboten;
- Duikers;
- Kabels en leidingen;

- Onderhoud;
- Overkluizingen;
- Waterkeringen;
- Riolering;
- Duurzaam bouwen.

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

Waterberging

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

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

Afbeelding 13: Afmetingen nieuwe watergangen.

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

Riolering

In het algemeen geldt ten aanzien van riolering dat afstemming met het Gemeentelijk Rioleringsplan noodzakelijk is. Bij de inzameling en het transport van afvalwater van nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie alleen huishoudelijk afvalwater ingezameld. Schoon- en vuilwaterstromen worden volledig gescheiden. Al het stedelijk afvalwater wordt gezuiverd.

De gemeente Bloemendaal zet met haar beleid voor niet aankoppelen bij nieuwbouw in op duurzaamheid voor de lange termijn. Bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw wordt hemelwater in principe in het watersysteem gehouden en niet afgevoerd via het riool.

In de praktijk komt dit op het volgende neer:

- Hemelwater zoveel mogelijk zichtbaar afvoeren;
- Voorkomen van vervuiling tijdens afstroming van schoon hemelwater door het nemen van bronmaatregelen (duurzaam bouwen, locale maatregelen);

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

5.4.4. Voorgenomen ontwikkeling

Er is een inventarisatie verricht naar de bestaande hoeveelheid oppervlak verharding en bebouwing. Voor de toekomstige situatie is een inschatting gemaakt dat er een toename is aan verhard oppervlak door de aanleg van parkeervoorzieningen. Een inventarisatie naar de toename aan bebouwd oppervlak en de toename aan verharding moet in het definitieve planontwerp plaatsvinden. Onderstaande afbeelding geeft hier een overzicht van.

Afbeelding 14: Verhard oppervlak.

	Verharding Oppervlak	Bebouwing Oppervlak	Totaal Oppervlak
Huidige situatie	3.002	1.277	4.279
Nieuwe situatie	3.620	1.402	5.022
Toename / afname	618	125	743

Waterhuishouding

Oppervlaktewater

In het principeverzoek is niet voorzien in de aanleg van waterpartijen.

Ontwateringdiepte

De huidige ontwateringdiepte ter plaatse van de nieuwbouw lijkt voldoende. Onder wegen en woningen wordt een minimale ontwateringdiepte van 0,70 m verlangd. Mocht dit in de praktijk niet haalbaar zijn dan dient het terrein te worden opgehoogd en/of voldoende te worden gedraineerd.

Berging

Op basis van het principeverzoek wordt in het plangebied extra verhard oppervlak gerealiseerd. Er is compensatie van 112 m2 oppervlaktewater nodig (conform de huidige schatting 15% van 743 m2). Dit zou gerealiseerd kunnen worden door het verbreden van de sloot aan de noordzijde van het terrein.

Riolering

In het verbreed rioleringsplan 2011-2016 is het volgende beleid vastgesteld ten aanzien van aanleg bij nieuwbouw.

Bij de inzameling en het transport van afvalwater van nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie alleen het huishoudelijk afvalwater ingezameld. Schoon- en vuilwaterstromen worden volledig gescheiden. Al het afvalwater wordt gezuiverd. De gemeente Bloemendaal zet met haar beleid voor niet aankoppelen bij nieuwbouw in op duurzaamheid voor de lange termijn. Bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw wordt regenwater in principe in het watersysteem gehouden en niet afgevoerd via het riool.

Afbeelding 15: Strategie.

Afkoppelen

Openbare verharding wordt van het gemengde rioolstelsel afgekoppeld als:

- *infiltratie in de bodem mogelijk is (we hanteren hierbij een ontwateringsdiepte van minimaal 2 meter) **EN**…*
  …de grondslag goed doorlatend is (K-waarde > 1,5 m/dag);
  …de werkzaamheden kunnen meeliften met reguliere rioolvervanging;
  …dit kosteneffectief is (maximale aanlegkosten € 300 per m).
- *er een aparte afvoer kan worden gemaakt naar een in de nabijheid gelegen regenwaterriool of oppervlaktewater **EN**…*
  …de werkzaamheden kunnen meeliften met reguliere rioolvervanging;
  …dit kosteneffectief is (maximale aanlegkosten € 300 per m).

Dakvlakken van de voorzijde van woningen worden van het gemengde rioolstelsel afgekoppeld als:

- *er een regenwatervoorziening in openbaar terrein wordt aangelegd **EN**…*
  …de eigenaar/bewoner hiermee instemt;
  …dit kosteneffectief is (kosten maximaal € 20,- per m^2).

Niet aankoppelen

*Bij nieuwbouwprojecten wordt al het hemelwater lokaal binnen het plangebied verwerkt. Als dit niet mogelijk is dient binnen het plangebied het vuilwater van het hemelwater van elkaar gescheiden te blijven tot het overnamepunt (gemeenteriool); **EN**:*

- *moet er elders, zo mogelijk binnen hetzelfde stroomgebied, compensatie plaats vinden door een zelfde hoeveelheid oppervlak af te koppelen; **OF***
- *dienen de kosten hiervoor aan de gemeente te worden vergoed.*

*Compensatie moet **vóór** aanvang van de bouwwerkzaamheden zijn geregeld.*

5.5. Natuur

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en de provinciale structuurvisie Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijke component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

5.5.1. Soortenbescherming

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

Ten behoeve van de ontwikkeling is een voortoets[2] opgesteld. Geconcludeerd wordt dat het plangebied weinig natuurwaarde heeft. Alleen de beplantingsstrook en de slootkant aan de noordzijde zijn standplaats van o.a. Groot hoefblad, Mannetjesvaren, de tabel 2 beschermde Ruig klokje en nestelplek van Ekster (categorie 5 jaarrond beschermd nest), Heggenmus, Merel, Vink en waarschijnlijk ook als geleiding voor foeragerende vleermuizen (geen vaste vliegroute).
Er zijn in het plangebied geen verblijfplaatsen van (tabel 2 en 3) beschermde soorten of jaarrond (categorie 1-4) beschermde nesten vastgesteld. Het is niet uitgesloten dat de spouw van het gebouw verblijfplaats biedt aan vleermuizen. Dit dient nog te worden onderzocht volgens het vleermuisprotocol.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met de sloop van het gebouw (1), het mogelijk kappen van enkele bomen en het opruimen van de struiken rond het gebouw (2), het grondverzet (3), de nieuwbouw (4), de herinrichting van de buitenruimte en het groenbeheer (5), het gebruik als zorginstelling (6).

Ad 1) Het bestaande flatgebouw heeft spouwmuren, die goed toegankelijk zijn via open stootvoegen. Het is daarom niet uit te sluiten dat deze door vleermuizen gebruikt worden als verblijfplaats. Om dit uit te sluiten is vervolgonderzoek nodig volgens het vleermuisprotocol. In de praktijk betekent dit dat het plangebied in de periode mei- juli en augustus - oktober 2 x 2 keer moet worden bezocht om het gebruik met behulp van een batdetector en andere hulpmiddelen (sonogram, camera) in beeld te brengen. Er broeden geen vogels zoals Gierzwaluw, Huismus, Huiszwaluw, Kauw in, op of aan het gebouw.

Ad 2) In de mogelijk te verwijderen bomen en struiken nestelen in het voorjaar vogels als Heggenmus, Merel, Koolmees, Vink. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen van deze vogels (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels.
Verder verdwijnt er geleiding en foerageergelegenheid voor vleermuizen. Dit effect is gering en heeft geen gevolgen voor de instandhouding van de respectievelijke populaties op lokaal niveau. Hierbij worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

[2] Bureau Schenkeveld, Voortoets natuurwetgeving, 30 augustus 2016.

Ad 3) Bij het grondverzet voor het bouwrijp maken en de herinrichting van de buitenruimte verdwijnen er groeiplaatsen van enkele minder algemene stinzenplanten als Maarts viooltje en de beschermde Kleine maagdenpalm en Ruig klokje. Deze planten zijn ooit als tuinplant ingebracht. Voorgesteld wordt de standplaats zoveel mogelijk te sparen of anders de planten te verplaatsen naar een geschikte andere groeiplek.
Verder worden mogelijk verblijfplaatsen van algemeen beschermde diersoorten als Bosmuis, Bruine kikker, Egel, Gewone pad en Mol vernietigd. Vanwege de in de Flora- en faunawet opgenomen zorgplicht wordt aanbevolen het gebied voorafgaand aan het bouwrijp maken af te zoeken op deze soorten, deze te verzamelen en in de directe omgeving (naastgelegen parkbosje) terug te zetten.

Ad 4) Tijdens de bouw treedt verstoring van de natuur in de omgeving op door lawaai, bouwlampen en het verspreiden van vervuilende stoffen. De omvang hiervan is beperkt en reikt nauwelijks tot de beschermde natuurgebieden in de omgeving, het landgoed Lindenheuvel ten westen van het gemeentehuis in het bijzonder. De natuurlijke kenmerken van het parkbos worden niet beïnvloed. Er is geen negatief effect.

Ad 5) Het voornemen is dat de heringerichte buitenruimte rond de gebouwen een groen karakter zal hebben. Er wordt slechts een enkele boom weggehaald. Dit betreft de groep op het talud bij de ingang. Overigens is de conditie van een aantal exemplaren Zoete kers en Sierpeer aan de voorkant en Gewone esdoorn aan de achterzijde slecht. Deze kunnen bij de herinrichting beter vervangen worden. Aanbevolen wordt voor de nieuwe aanplant forsere exemplaren inheemse soorten van autochtone oorsprong te nemen, die op de standplaats thuishoren zoals Winter- of Zomerlinde, Winter- of Zomereik, Beuk, Gewone es, Zoete kers, Gewone esdoorn.

Ad 6) De intensievere zorg (meer handen aan het bed) en het weer oppakken van het groenbeheer heeft nauwelijks toename van de totale hoeveelheid verstoring door licht, geluid en (auto)bewegingen tot gevolg. Verstoringsgevoelige soorten als vogels en vleermuizen in het nabijgelegen parkbosje worden niet beïnvloed. De betreffende dieren zijn al gewend aan de bewegingen, licht en geluid op het terrein en in de wijdere omgeving zoals van de drukke Bloemendaalseweg. Wel wordt aanbevolen de uitstraling van licht vanuit het gebouw zoveel mogelijk te beperken en buitenverlichting naar boven af te schermen.

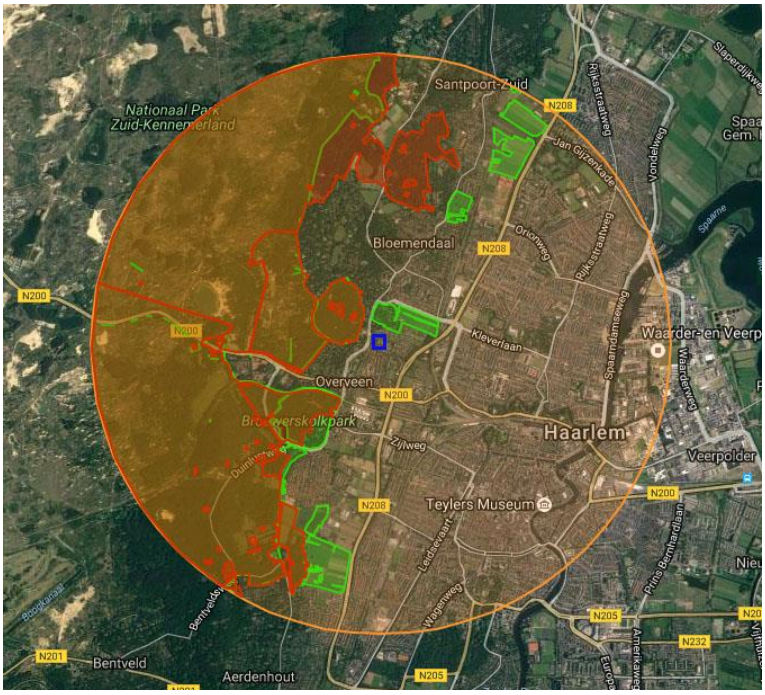
Bovengenoemde gevolgen zijn aan de Flora- en faunawet getoetst. Als aan de hierboven genoemde randvoorwaarden wordt voldaan, worden er door de ingreep niet aantoonbaar verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

5.5.2. Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De provincie is hiervoor het bevoegde gezag. Het afwegingskader van de Natuurbeschermingswet 1998 staat bekend als de Habitattoets.

Uit de Provinciale structuurvisie 2040 blijkt dat het plangebied aan de west- en noordzijde vlak-bij het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalig EHS) ligt. Het plangebied ligt evenmin binnen beschermingszones in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn dan wel de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebied). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Kennemerland Zuid" ligt op zo'n 200 meter afstand. Het feit dat er slechts sprake is van het marginaal verschuiven van het bouwvlak en het vervangen van het huidige gebouw door een gebouw van ongeveer gelijke omvang en hoogte, betekent dat het bestemmingsplan geen invloed heeft op de te beschermen waarden. Uit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er derhalve geen beperkingen voor de planontwikkeling.

Afbeelding 16: Natuurgebieden (Natura200 = rood en NNN = groen).



5.6. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

De Dompvloedslaan behoort tot een zone waarbinnen de maximum snelheid 30 kilometer/uur bedraagt. Akoestisch onderzoek naar dergelijke wegen is vanuit planologisch-juridisch opzicht derhalve niet noodzakelijk.

De Bloemendaalseweg en de Westelijke Randweg zijn wel gezoneerde wegen.

Voor de Westelijke randweg geldt dat de zone van de weg 400 meter bedraagt. Aangezien het plangebied op een afstand van 350 meter van deze weg is gesitueerd dient een akoestisch onderzoek in beginsel te worden uitgevoerd. Uitzondering betreft een situatie waarbij bestaande geluidgevoelige functies worden herbestemd. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande wegen immers niet getoetst te worden (art. 76 lid 3 Wgh). Hoewel deze situatie optreedt is er toch gekozen voor een beperkte toetsing van de akoestische situatie. Hiervoor is gekozen omdat de toekomstige indeling en aantal woonplekken op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan nog niet geheel duidelijk is, en dus is ook niet duidelijk of aan het criterium van artikel 76 lid 3 van de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Afbeelding 17: Resultaten akoestische berekening met waarneemhoogte 10,5 m (links) en 21 m (rechts).

Verkeersgegevens:	**Dag:**	**Avond:**	**Nacht:**
Personenwagens per uur	2309	1136	239
Snelheid personenwagens	70	70	70
Lichte vrachtwagens per uur	123	60	10
Zware vrachtwagens per uur	20	10	2
Snelheid zwaar verkeer	70	70	70
Wegdektype	Tweelaags ZOAB		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	350
Hoogte van waarnemer	10.5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.75
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in **Letm**:	46.646
Berekende geluidniveau in **Lden**:	47.006
Berekende geluidniveau in **Lnight**:	36.646

Verkeersgegevens:	**Dag:**	**Avond:**	**Nacht:**
Personenwagens per uur	2309	1136	239
Snelheid personenwagens	70	70	70
Lichte vrachtwagens per uur	123	60	10
Zware vrachtwagens per uur	20	10	2
Snelheid zwaar verkeer	70	70	70
Wegdektype	Tweelaags ZOAB		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	350
Hoogte van waarnemer	21
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.75
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in **Letm**:	47.47
Berekende geluidniveau in **Lden**:	47.83
Berekende geluidniveau in **Lnight**:	37.47

De akoestische berekening is uitgevoerd met behulp van Standaard Rekenmethode 1 (SRM1) voor de huidige situatie. Uit de berekening blijkt dat op de bovenste bouwlaag ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB geen overschrijding optreedt. Op een waarneemhoogte van 10,5 meter (ongeveer halverwege de bouwhoogte) bedraagt de gevelbelasting 45 dB (in-

clusief aftrek). Bij een waarneemhoogte van 21 meter (bovenste verdieping) bedraagt de gevelbelasting 46 dB (inclusief aftrek). Er wordt dan ook voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
Uit de controleberekening voor het jaar 2026 (autonome ontwikkeling 1%) blijkt dat ook dan aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. De controleberekening is in de bijlagen opgenomen.

Voor de Bloemendaalseweg geldt dat de zone van de weg 200 meter bedraagt. Aangezien het plangebied op een afstand van ongeveer 85 meter van deze weg is gesitueerd is ook hiervoor een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De berekende gevelbelasting bedraagt in het jaar 2016 52 dB (zonder aftrek). Inclusief aftrek bedraagt de gevelbelasting derhalve 47 dB. Uitgaande van de ongunstigste waarneemhoogte (21 m) kan op basis van onderstaande berekening worden geconcludeerd dat er geen overschrijding plaatsvindt van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Afbeelding 18: Resultaten akoestische berekening Bloemendaalseweg.

Verkeersgegevens:	**Dag:**	**Avond:**	**Nacht:**
Personenwagens per uur	494	267	48
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	37	20	4
Zware vrachtwagens per uur	5	3	0.5
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	85
Hoogte van waarnemer	21
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.95
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	55
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in **Letm**:	51.679
Berekende geluidniveau in **Lden**:	52.17
Berekende geluidniveau in **Lnight**:	41.679

Uit de controleberekening voor het jaar 2026 (autonome ontwikkeling 1%) blijkt dat ook dan aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. De controleberekening is in de bijlagen opgenomen.

5.7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.
Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor fijn stof en NO_2. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m^2 b.v.o. kantoren.

In dit onderhavige geval is niet duidelijk of het aantal wooneenheden toeneemt. Wél is duidelijk dat een toename zeer beperkt is en minder bedraagt dan de genoemde 1.500 woningen. Onderzoek luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteiteisen geen knelpunt vormen voor de planontwikkeling.

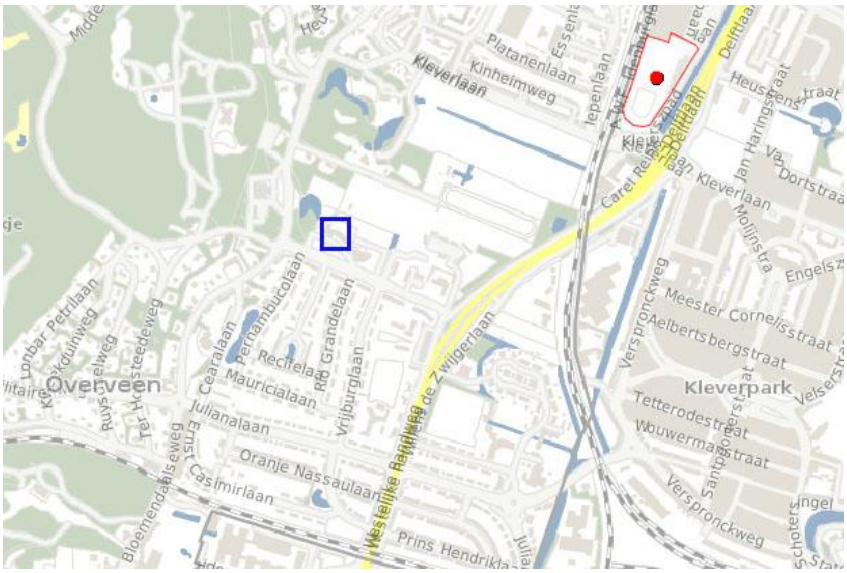
5.8. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.
Het beleid met betrekking tot externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):
  Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):
  Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Uit de risicokaart blijkt dat er zich in de nabijheid van het plangebied geen industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen plaatsvinden die van belang zijn met het oog op externe veiligheid. De dichtstbijzijnde inrichting is de kunstijsbaan Kennemerland waar gebruik en opslag van ammoniak plaatsvindt. Deze inrichting is echter 750 meter van het plangebied verwijderd. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de verschuiving van het bouwvlak.

Afbeelding 19: Risicokaart.



5.9. Milieuzonering

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een "rustige woonwijk" zijn:

- Categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- Categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- Categorie 3.2: grootste afstand 100 meter.

In de directe omgeving van het plangebied zijn uitsluitend woonbestemmingen aanwezig. Er is derhalve geen beperking voor het verschuiven van het bouwvlak vanuit de milieuzonering.

5.10. Duurzaamheid

Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk 2007-2011

Het Rijk en de gemeenten hebben een klimaatakkoord ondertekend. Hierin staan afspraken over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie. De gemeenten onderschrijven de ambities van het kabinet: een reductie van de uitstoot van broeikasgassen van 30% in 2020

ten opzichte van 1990, een energiebesparingspercentage van 2% energiebesparing per jaar en een aandeel van 20% duurzame energie in 2020. Het kabinet hanteert het aandeel duurzame energie 14% in plaats van 20% in 2020. De ambitie is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is en dat het energieverbruik van woningen en gebouwen in 2020 met meer dan 50% is verlaagd. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren wordt de energieprestatiecoëfficiënt voor nieuwe woningen in 2011 aangescherpt naar 0,6 en in 2015 naar 0,4.

Duurzaam Bloemendaal
Duurzaamheid is een van de speerpunten van de gemeente Bloemendaal. Het college heeft daarom opdracht gegeven tot het ontwikkelen van een duurzaamheidsvisie en het uitwerken van het daarbijbehorende Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2015 - 2018. Met de duurzaamheidsvisie “Bloemendaal, duurzaam pronkstuk van Zuid• Kennemerland” beoogt de gemeente in 2030 een duurzame gemeente te zijn. De gemeente definieert duurzaamheid als het minimaliseren van de Bloemendaalse voetafdruk. Niet alleen op energie- en materiaalgebied, maar ook op ecologische vlak. Op sociaal gebied wil de gemeente Bloemendaal een bijdrage leveren door een leefomgeving te creëren waar mensen graag wonen, werken, recreëren en verblijven. Duurzaamheid biedt kansen voor de economie in de gemeente. De gemeente Bloemendaal fungeert als aanjager en inspirator achter verduurzaming van de gemeente als geheel. Gebaseerd op de drie P's (people, planet, profit) heeft de gemeente voor een zestal thema's doelstellingen vastgelegd. Deze 6 thema's zijn:
1. Klimaat & Energie
2. Duurzame (ver)bouw
3. Mobiliteit
4. Duurzaam bedrijfsleven en horeca
5. Sport en Cultuur
6. Duurzaam gedrag

Door de Omgevingsdienst IJmond is vervolgens een uitvoeringsprogramma opgesteld. De uitgangspunten van dit plan zijn dat:
- De gemeente het goede voorbeeld geeft.
- Burgerinitiatieven op gebied van energiebesparing en opwekking duurzame energie worden gestimuleerd.
- Energiebesparing en de opwekking van duurzame energie de belangrijkste thema's met de grootste prioriteit zijn.
- Regionale afstemming plaatsvindt, d.w.z. dat projecten waar mogelijk samen met andere gemeenten worden opgepakt.

Duurzaam bouwen
Duurzaam Bouwen is een bouwmethode waarbij vanaf het ontwerp tot en met het gebruik zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met het milieu, zowel nu als in de toekomst.
Door het gebruik van deze definitie voor duurzaam bouwen heeft de gemeente een brede visie op dit onderwerp. Van energiebesparing bij individuele woningen tot een duurzaam gebouwde (stedelijke) omgeving, op alle niveaus wil de gemeente inspanning leveren om duurzaam bou-

wen tot een succes te maken; het realiseren van woningen met een 10% verscherpte EPC en het actief verbeteren van de energetische kwaliteit van de woningvoorraad uitgedrukt in energielabel met gemiddeld 1% per jaar op grond van het gemeentelijk klimaatbeleid behoort daarbij.

GPR Gebouw®4
Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stimuleert de gemeente Bloemendaal het gebruik van GPR Gebouw® 4. GPR Gebouw® 4 zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. In GPR worden de bouwprestaties gemeten op basis van vijf thema's:
1. energie
2. milieu (materialen)
3. gezondheid
4. gebruikskwaliteit
5. toekomstwaarde

De prestaties worden uitgedrukt in een rapportcijfer van 1 tot 10. Een score van 6.0 is representatief voor het wettelijke niveau van het Bouwbesluit. De ambitie van de gemeente is bepaald op een score van 7.0 op het thema energie en gemiddelde score van 7.0 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Onderzoek
Binnen dit bestemmingsplan kan bij nieuwbouw worden voldaan aan de doelstellingen van duurzaam bouwen. Bij het nieuwbouwplan wordt er naar gestreefd zoveel mogelijk aan te sluiten bij het beleid op het gebied van duurzaam bouwen.

Conclusie
Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk. De nieuwbouw zal moeten voldoen aan de gemeentelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid.

5.11. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het ruimtelijk besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte verschuiving van het bouwvlak, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

Enige jaren geleden is er een wijziging aangebracht in de wetgeving ten aanzien van milieueffectrapportages. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan (dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst) aandacht moet worden besteed aan

m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten (vormvrije mer-beoordeling).

Het verschuiven van een bouwvlak (bij gelijkblijvende functie) kan niet worden opgevat als een activiteit die voorkomt op de D-lijst. Het uitvoeren van een vormvrije mer-beoordeling is dan ook niet verplicht.

Overigens blijkt uit het in dit hoofdstuk beschreven onderzoek dat niet alleen aan de onderzoeks-verplichting van het Besluit ruimtelijke ordening wordt voldaan, maar deze ook kan worden opgevat als een vorm-vrije m.e.r.-beoordeling. Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze motivering beschreven ontwikkeling, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

6. Planopzet

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. en vanaf 1 juli 2013 dient het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast.

6.2. De partiële herziening

Het plan geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. Het plangebied omvat het perceel Dompvloedslaan 1 waarop ook in het vigerende bestemmingsplan al de nu toebedeelde bestemmingen waren toegekend.

6.2.1. Regels

In een bestemmingsplan zijn normaliter 4 hoofdstukken opgenomen. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In artikel 1 worden de gebruikte begrippen beschreven, zoals het vigerende bestemmingsplan, deze partiële herziening van dat plan en de verbeelding.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het vigerende bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor het voorliggende plan, tenzij in het voorliggende plan anders wordt bepaald.

Bestemmingsregels

Er is zijn enkele specifieke wijzigingen.
Naar aanleiding van een amendement van de gemeenteraad is de goot- en bouwhoogte gerelateerd aan NAP (in plaats van het peil). Dit heeft gevolgen voor de definities van artikel 2.2 en 2.4. ook is het begrip NAP (Normaal Amsterdams Peil) aan de begrippen toegevoegd. Als gevolg hiervan zijn de maatvoeringen in de artikelen 10.2.2, sub f/g aangepast.

Binnen de bouwregels voor hoofdgebouwen van maatschappelijk (artikel 10.2.1) is een sub d toegevoegd die regelt dat het bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan het aangegeven oppervlak. Dit oppervlak is gelijk aan het oppervlak van het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan, namelijk 1.402 m^2.

Ten behoeve van bijgebouwen is de maatvoering van bijgebouwen buiten het bouwvlak gewijzigd in maximaal 60 m2 (artikel 10.2.2, sub a).

Algemene regels
In de regels van het plan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 4) opgenomen, conform het vereiste uit het Bro.

De algemene bouwregels worden gewijzigd. De tekst "Overige ondergeschikte dakopbouwen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht, mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 20% van het bouwvlak en mogen de voor dat gebouw toegestane maximale bouwhoogte met niet meer dan 3 m overschrijden" (artikel 31.2.e) komt te vervallen. Dat zelfde geldt voor de tekst "Voor zover de bouwhoogte van bestaande dakopbouwen hoger is dan toegestaan, dan geldt de bestaande hoogte van de dakopbouw ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, als maximale toegestane bouwhoogte (artikel 33.1.c). Ook deze tekst van de Algemene afwijkingsregels komt te vervallen.

Overgangs- en slotregels
In dit hoofdstuk is een eigen overgangsrecht (artikel 7) opgenomen. Het opnemen van deze bepaling is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk bestemmingsplan verplicht. Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 8).

6.2.2. Verbeelding
Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende plan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat1 kaartblad (genummerd 0377-07-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan.

Het plangebied valt samen met de perceelsgrenzen van Oldenhove. Binnen het plangebied blijven de vigerende bestemmingen van kracht. De wijziging betreft de begrenzing van de bestemmingen Tuin - 1 en Maatschappelijk met het daarbinnen vallende bouwvlak en de aanduiding "maximum bebouwd oppervlak (m2)".

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1. Inspraak

Voorafgaand aan de inspraakprocedure worden de inwoners van de gemeente door middel van een publicatie geïnformeerd over de partiele herziening van het bestemmingsplan. Het concept-ontwerpbestemmingsplan wordt conform de gemeentelijke inspraakverordening voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

7.1.2. Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het concept-ontwerp verzonden aan de gebruikelijke instanties. De samenvatting en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in de "Nota inspraak en overleg" en verwerkt in de ontwerp-versie van het plan.

7.1.3. Vaststellingsprocedure

Conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Partiële herziening Overveen 2013 - Oldenhove’ op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken (vanaf 2 december 2016 tot en met 12 januari 2017) ter inzage gelegen. Daarnaast heeft er op 15 december 2016 een inloopavond plaatsgevonden voor omwonenden. Binnen de ter inzage periode kon eenieder zijn of haar zienswijze met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan tijdig kenbaar maken bij de gemeenteraad.

In totaal zijn twee zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota van zienswijzen, zie bijlage 5. De wijzigingen die volgen uit de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen aan het plan zijn opgenomen in een nota van wijzigingen, zie bijlage 6.

7.2. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor de ontwikkeling van het plangebied zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het plan is een particulier initiatief. De betreffende gronden zijn eigendom van een private partij. De verantwoordelijkheid voor de economische uitvoerbaarheid van het plan ligt daarom niet bij de gemeente. De gemeente heeft met de initiatiefnemer Stichting Sint Jacob een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. De planschadeverhaalsovereenkomst zorgt ervoor dat even-

tuele planschadeclaims worden neergelegd bij de partij die baat heeft bij de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Hierdoor wordt voorkomen dat deze kosten worden afgewenteld op de gemeente.

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.