



Bestemmingsplan
Meer en Berg
Deel I
Gemeente Bloemendaal
25 maart 2004

Bestemmingsplan Meer en Berg
Gemeente Bloemendaal

Bloemendaal, 25 maart 2004

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding en doel	1
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4.	Leeswijzer	4
2.	Beleidskader	5
2.1.	Rijksbeleid	5
2.2.	Provinciaal en regionaal beleid	7
2.3.	Gemeentelijk beleid	11
3.	(Cultuur)historische context	12
3.1.	Landschap	12
3.2.	Archeologie	12
3.3.	Rijksmonumenten, provinciale monumenten en objecten	13
3.4.	Waardering	14
4.	Bestaande situatie	16
4.1.	Ruimtelijke structuur	16
4.2.	Functies en bewoners	16
4.3.	Landschap en ecologie	16
4.4.	Bodem en water	17
4.5.	Verkeer en vervoer	18
4.5.1.	Externe verkeersaspecten	18
4.5.2.	Interne verkeersaspecten	20
4.6.	Kabels, leidingen en straalverbindingen	20
5.	Beschrijving van de toekomstige situatie	21
5.1.	Masterplan	21
5.2.	Beschrijving van het Masterplan in hoofdlijnen	21
5.3.	Nadere beschrijving van het Masterplan	22
5.3.1.	Beschrijving van het Masterplan per gebiedsdeel	22
5.3.2.	Thematische beschrijving van het masterplan	26
5.3.3.	Oppervlakte en bouwlagen	28
5.4.	Toekomstige situatie verkeer	28
5.4.1.	Externe verkeersaspecten	29
5.4.2.	Interne verkeersaspecten	31
5.5.	Beeldkwaliteit	32
6.	Natuurwaardenonderzoek	39
6.1.	Natuurwaarden algemeen	39
6.2.	Natuurwaarden van beschermde soorten en gebieden	40
7.	Milieuaspecten	46
7.1.	Duurzaam bouwen en energie	46
7.2.	Wegverkeerslawaaï	46
7.3.	Waterhuishouding	50
7.4.	Kwaliteit bodem en grondwater	54
8.	Juridische planopzet	57
9.	Handhaving	63
10.	Economische uitvoerbaarheid	64
Bijlage 1	Akoestische berekeningen	
Bijlage 2	Literatuurlijst	
Bijlage 3	Briefwisseling Ministerie LNV - gemeente Bloemendaal	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Het plangebied omvat het terrein van het voormalige Provinciaal Ziekenhuis in Bloemendaal alsmede een klein gebied aan de Bergweg. Het ziekenhuisterrein – met een oppervlakte van ongeveer 35 hectare – is gelegen in een gebied met een hoge landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde. Het behoud en de versterking van deze waarden hebben een belangrijke rol gespeeld bij het zoeken naar een nieuwe functie en bij de inrichting van het gebied.

Dit bestemmingsplan beoogt een noodzakelijke herinrichting van Park Brederode mogelijk te maken. De noodzaak vloeit voort uit het feit dat de vigerende bestemming, met name ziekenhuis en daarbij behorende voorzieningen, niet langer voldoet. Het sedert circa 1850 op het terrein gevestigde Provinciale Ziekenhuis is gesloten en er zijn geen nieuwe gegadigden binnen deze functie. Gevolg hiervan is dat er sprake is van leegstand en gedeeltelijk, tijdelijk hergebruik van gebouwen en een gebrekkig onderhoud van het terrein en de opstallen. Door het langer dan strikt noodzakelijk laten voortduren van de huidige bestemming, zonder uitzicht op een concrete en gerichte toekomstvisie en daarop afgestemde bestemmingswijziging, zal een onbeheersbare situatie ontstaan. Bestaande gebouwen zullen steeds verder in verval raken; reeds nu is sprake van vandalisme en brandstichting, daarnaast is er een toenemend risico van ongewenst en ongecoördineerd gebruik. Deze verschijnselen en risico's vormen in het bijzonder een bedreiging voor de op het terrein aanwezige monumenten. Ook landschap en natuur van Park Brederode worden bedreigd. Grote delen van het gebied, met name rond het hoofdgebouw en bij de villa Bloemendaals Begin, hebben van oorsprong een hoogwaardige parkachtige inrichting, met een hoge cultuurhistorische betekenis, die alleen door middel van een zorgvuldig beheer behouden kan blijven. Daarnaast kent het terrein vele monumentale bomen, waarbij een goed onderhoud (op basis van een beheerplan) van levensbelang is. Er zijn daarnaast nog extra factoren die tijdig ingrijpen noodzakelijk maakt. Een daarvan is dat door het stoppen van de grondwaterwinning in de duinen in combinatie met klimaatverandering de verwachting is dat de kwel toeneemt en de grondwaterstand hoger wordt. Dit noopt tot mogelijk ingrijpende hydrologische maatregelen ter bescherming van aanwezige waardevolle natuurwaarden, behoud van monumentale bomen en bescherming van het omliggende gebied. De gebrekkige waterregulering vormt een directe bedreiging voor de nabijgelegen ruïne van Brederode.

Geconstateerd wordt dat Park Brederode met zijn unieke ligging tegen de duinrand in de afgelopen 150 jaar, na de oorspronkelijke opzet door Zocher, in toenemende mate is bebouwd. Bij deze bebouwing hebben, zichtbaar, vooral functionele argumenten een rol gespeeld. De ligging van de bebouwing is over het gehele gebied gespreid, waardoor er sprake is van een stedenbouwkundige en architectonische gebrekkige samenhang en de meeste gebouwen zich niet of nauwelijks lenen voor een ander gebruik dan waarvoor zij specifiek zijn ontworpen.

Gevolg van deze ontwikkelingen is dat het oorspronkelijke landgoedkarakter van het terrein voor een aanzienlijk deel verloren is gegaan en dat nog bestaande herkenbare elementen daarvan aan waarde hebben ingeboet. Bij het bebouwen van het terrein hebben functionele eisen een doorslaggevende rol gespeeld. Mede doordat het terrein door hekken afgesloten was (en is), is (en wordt) de ecologische relatie met het achterliggende duingebied met name voor zoogdieren (o.a. reeën) belemmerd. De hekken staan aan weerszijden van de Bergweg, het een als afrastering van het Nationaal Park en de tweede als terreinafscheiding. Daarnaast is er gedurende lange tijd sprake geweest van een steeds intensiever gebruik tot in de jaren '80 (van de 20^e eeuw). In het Provinciaal Ziekenhuis woonden in de jaren zeventig 1000 patiënten en er werkten 1300 mensen, waarvan een deel ook op het terrein woonde (zusterhuizen).

Het gemeentebestuur van Bloemendaal heeft bij de noodzakelijke wijziging van de bestemming van Park Brederode met name de volgende doelstellingen voor ogen:

- geen verdere verstedelijking;
- een reallocatie van bebouwing ten gunste van ruimte voor natuur en cultuurhistorie, waarbij het bebouwd oppervlak ten opzichte van het huidige wordt gereduceerd met circa 25%;
- een transformatie tot een toekomstvast, hoogwaardig woonpark, waarbij de direct belanghebbenden, de bewoners, de beste garantie bieden voor behoud van de waarde van het gebied;
- behoud, herstel en ontwikkeling van het cultuurpark in een omvang van circa 7 ha;
- optimale benutting van de kansen voor natuur, met name door:
 - de aanleg van een natuurpark van circa 10 hectare;
 - gericht behoud en herstel van ecologische verbindingen met omliggende gebieden;
 - een zo groot mogelijke mate van natuurlijk waterbeheer, -retentie en -berging; het realiseren van een kwelzone;
 - het betrekken van de natuurwaarden bij de bepaling van de grenzen van de bouwlocaties;
 - het betrekken van de natuurwaarden bij de bepaling van de bebouwing, bouwmethoden, -activiteiten en -logistiek binnen de bouwlocaties;
 - een inzet gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden, dusdanig dat eventuele gevolgen voor bestaande natuurwaarden worden 1. Voorkomen, 2. Gemitigeerd en/of 3. gecompenseerd;
 - het respecteren van de Natuurbeschermingswet.
- behoud en herstel van de meest waardevolle cultuurhistorische elementen (o.a. hoofdgebouw en Zocherpark);
- het creëren van meerwaarde voor de omwonenden (openbaar toegankelijk park);
- het creëren en in stand houden van een duurzaam overgangsgebied, als buffer, naar het Nationaal Park;
- het creëren van een, in samenhang met inrichting en gebruik, verantwoorde duurzame hydrologische situatie.

Deze doelstellingen hebben vorm gekregen in het Masterplan Park Brederode d.d. 29 oktober 2001.

Dit plan is tot stand gekomen in nauw overleg met de eigenaar van het terrein. In dit Masterplan zijn de resultaten van inspraak verwerkt. Het Masterplan vormt onderdeel van een tussen de gemeente Bloemendaal en de eigenaar afgesloten Samenwerkingsovereenkomst d.d. 2 november 2001. In deze Samenwerkingsovereenkomst is onder meer geregeld dat betrokken partijen zullen voorzien in een 'kwaliteitsteam' ter bewaking van de ruimtelijke- en inrichtingskwaliteit van de deelgebieden en de planologische uitwerking daarvan. Dit kwaliteitsteam is samengesteld en op 6 februari 2003 geïnstalleerd door de Stuurgroep.

De mogelijke ontwikkeling van dit gebied ten behoeve van woningbouw is in meerdere provinciale en gemeentelijke (beleids)nota's en studies aan de orde geweest. Het provinciale streekplan Noord-Holland zuid (vastgesteld 17 februari 2003) voorziet in de mogelijkheid van woningbouw.

In totaal zullen er op het terrein 275 tot maximaal 350 nieuwe woningen gerealiseerd worden, zowel in het hoofdgebouw als in nieuwe bebouwing. De bestaande woningen en overige panden binnen het plangebied – op de plankaart gedetailleerd bestemd of specifiek genoemd en de uitwerkingsregels -blijven gehandhaafd en tellen niet mee met bovenstaande aantallen.

Het doel van het bestemmingsplan is het creëren van een passend juridisch-planologisch kader teneinde de realisering van de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken en de belangrijke waarden in het plangebied zo goed als mogelijk te beschermen.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het terrein van het voormalige Provinciaal Ziekenhuis inclusief de voormalige TBC kliniek aan de Bergweg (heeft reeds een woonfunctie). Het terrein ligt voor een groot deel in de zogenaamde strandvlaktezona aan de noordzijde van Bloemendaal op de grens met de gemeente Velsen. Het terrein is dan ook relatief laag gelegen en ligt in de luwte van de zwaar beplante hoog opgaande duinrand van de jonge duinen en aan de westzijde van de oude duinen.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Partieel uitbreidingsplan in onderdelen Caprera – provinciaal ziekenhuis met correctie bebouwingsvlak PZ (vastgesteld 22-10-1964; goedgekeurd 14-09-1965);
- 1e herziening van het bestemmingsplan Caprera – Provinciaal Ziekenhuis (vastgesteld 24-10-1985; goedgekeurd 18-3-1986).

Bovengenoemde bestemmingsplannen komen, voor de gronden die zijn gelegen binnen onderhavige bestemmingsplan, te vervallen bij vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijke en planologische beleidskader geschetst op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De (cultuur)historische context komt in hoofdstuk 3 aan de orde.

Hoofdstuk 4 beschrijft de bestaande situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 5 de toekomstige situatie wordt toegelicht aan de hand van het Masterplan. De natuurwaarden worden in hoofdstuk 6 besproken en hoofdstuk 7 behandelt de relevante milieu-aspecten, zoals (milieu)hinder, bodemkwaliteit en waterhuishouding.

In hoofdstuk 8, 9 en 10 komen achtereenvolgens de juridische planopzet, de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

Vierde nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (PKB VINEX; 1993 en geactualiseerd in 1999)

In de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra zijn de hoofdlijnen van het nationaal ruimtelijk beleid samengevat. Ten aanzien van de structuurschema's en andere sectornota's fungeert deze planologische kernbeslissing wat betreft de ruimtelijke aspecten als 'paraplu-plan'. Het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid is gericht op bundeling van de (dagelijkse) functionele relaties op het gebied van wonen, werken en verzorging binnen stadsgewesten. De achterliggende gedachte hiervan is onder andere de beperking van de groei van de mobiliteit en versterking van het stedelijk draagvlak.

Vijfde nota over de Ruimtelijke Ordening (PKB deel 3: kabinetsstandpunt en PKB deel 2 resultaten van inspraak, bestuurlijk overleg en advies; 2002)

De Vijfde Nota bestrijkt de periode 2001–2020, de periode 2020–2030 is gehanteerd als een doorkijk naar de lange termijn. Het bebouwde gebied wordt voorzien van een rode contour. De rode contour vormt de begrenzing van het thans bebouwde gebied met daarbij gevoegd de tot 2015 benodigde uitbreidingen. Het buitengebied is het gebied buiten de rode contouren. Delen van het buitengebied met hoge landschappelijke waarden of natuurwaarden worden aangeduid als groene contourgebieden. Het overige buitengebied is balansgebied. Het rijk kan nationale en de provincie provinciale landschappen aanwijzen. De te bebouwen gedeelten van het plangebied vallen binnen de rode contour, daarbij rekening houdend met de interpretatie van de op provinciale schaal vastgestelde rode contour bij de vaststelling van een bestemmingsplankaart. (zie hiervoor: Streekplan Noord-Holland Zuid)

Nota Belvédère, over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting (1999)

De nota heeft als centrale doelstelling dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte. Het behoud en benutten van het cultureel erfgoed voegt kwaliteit toe aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De nota geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan, en geeft aan welke maatregelen daartoe worden getroffen. Een ontwikkelingsgerichte benadering staat daarbij centraal. Voor Zuid-Kennemerland – dat in de Nota Belvédère is aangewezen als Belvédèregebied – zijn de volgende beleidskansen en beleidsstrategie beschreven.

Beleidskansen:

- Inrichting, inpassing, herstel en visualisatie
 - Waterstanden in de duinen worden verhoogd
 - Goed inpassen van ontwikkeling van nieuwe groengebieden
 - Zorgvuldig inpassen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen
 - Goed inpassen van nieuwe openbaar vervoerslijnen
- beheer en gebruik
 - zoeken naar en mogelijk maken van nieuwe functies voor leegstaande of slecht beheerde landgoedhuizen en bijgebouwen en richten op de bestaande markt vraag naar landhuizen voor bewoning door particulieren

Voorgestelde beleidsstrategie:

- instandhouden cultuurhistorische identiteit
 - op grond van streek- en bestemmingsplannen
 - onderzoek naar wenselijkheid wettelijke bescherming landgoederenzones (beschermd landschapsgezicht)
- ontwikkeling cultuurhistorische identiteit
 - aansluiten bij bestaande initiatieven, met name natuurbeheer

Nationaal Milieubeleidsplan 3 (PKB NMP3; 1998) en 4 (NMP4;2001)

Het NMP 3 bevat het milieubeleid voor de korte termijn, met een doorkijk tot 2010. Voor het milieubeheer wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling. Brongerichte maatregelen (onderscheiden in emissiegerichte, volumegerichte en structuurgerichte maatregelen) hebben de voorkeur boven effectgerichte maatregelen. In het NMP wordt aangegeven wat van de doelgroepen landbouw, verkeer en vervoer, industrie, milieubedrijven en maatschappelijke en milieuorganisaties wordt verwacht om aan het milieubeheer bij te dragen.

Op 13 juni is het NMP 4 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid' verschenen. Het NMP 4 vervangt het NMP 3 niet, maar kijkt verder vooruit naar het jaar 2030. In het NMP 4 worden zeven grote milieuproblemen benoemd: verlies aan biodiversiteit, klimaatverandering, overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen, bedreigingen van de gezondheid, externe veiligheid, aantasting van de leefomgeving en mogelijke onbeheersbare risico's. Over het algemeen bevat het NMP 4 geen concrete maatregelen en doelen voor de korte termijn.

Vierde nota Waterhuishouding (PKB NW4; 1998)

Het streefbeeld van de NW4 is een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen. In de derde nota is onder de noemer integraal waterbeheer een nieuwe strategie uitgezet, die als uitgangspunt neemt dat de na te streven doelen voor het waterbeheer alleen door een integrale benadering kunnen worden bereikt. In de vierde nota wordt de ingezette beleidslijn voortgezet en aangepast vanwege nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen (recente wateroverlast), de voortgaande bodemdaling, de verwachte klimaatverandering en andere factoren. Men 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.

Structuurschema Groene Ruimte 2 (PKB deel 1, 2002)

Het SGR2 bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het kabinet voor het landelijk gebied, en de samenhang met het water- en milieubeleid. De

nota geeft een ruimtelijke vertaling van het beleid voor de land- en tuinbouw, natuur, landschap en recreatie, en een concretisering van het beleid voor specifieke gebieden. Tevens bevat het SGR2 een overzicht van de wijze waarop het kabinet dit beleid wil realiseren. Het beleid dat in hoofdlijnen in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening voor het landelijk gebied is verwoord, is nader uitgewerkt in het SGR2.

Verdrag van Malta (1992)

Het 'Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed', kortweg 'het Verdrag van Malta', is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden.

Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin worden meegewogen in de besluitvorming. Invoering van het verdrag heeft gevolgen voor het huidige archeologisch bestel. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer. Het moet nu nog in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd worden, naar verwachting zal dit eind 2004 gebeuren.

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Noord-Holland Zuid (2003)

Het provinciale ruimtelijk beleid is neergelegd in het streekplan. Dit streekplan beslaat het zuidelijk deel van Noord-Holland: Gooi- en Vechtstreek, Amstel- en Meerlanden, Zuid-Kennemerland, IJmond, Zaanstreek, Waterland en het grondgebied van Amsterdam. Het streekplan geeft het ruimtelijke beleid weer tot circa 2020.

In het streekplan zijn de volgende doelen geformuleerd:

- behoud en versterking van landschappelijke kwaliteiten, vooral door te zorgen voor een stevig blauwgroen raamwerk. Het vinden van ruimte voor waterberging en het behoud van de cultuurhistorische structuren spelen daarbij een hoofdrol;
- zorgen voor een betere bereikbaarheid;
- in de periode tot 2020 met een toename van 16.600 woningen ruimte bieden aan de –gedifferentieerde - vraag naar woningen;
- met nieuwe bedrijventerreinen, havenontwikkeling en kantoorlocaties ruimte bieden voor een versterking van de nationale en internationale concurrentiepositie en daarbij Schiphol voldoende ruimte bieden om zich te handhaven als mainport;
- een meer evenwichtige verdeling van het werken en wonen over de Noordvleugel;
- een moderne en evenwichtige voorzieningenstructuur;
- inzetten op meervoudig ruimtegebruik met behoud van de leefkwaliteit van de leefomgeving.

En bij dat alles zorgen voor een leefklimaat waarin alle Noord-Hollanders en alle bezoekers zich thuis voelen, waarin het aangenaam is te werken, te wonen en te recreëren, waarin het veilig, prettig en gezond leven is.

In het streekplan worden zeven opgaven geformuleerd:

1. Ruimte voor water;
2. Ontwikkeling waardevolle landschappen;
3. Een bereikbare netwerkstad;
4. Ruimte voor wonen;
5. Ruimte voor werken;
6. Een economische bestaansbasis voor de landbouw;
7. Behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden.

Voor de binnenduinrand in Zuid-Kennemerland staat behoud van aanwezige graslanden en landgoederen en herstel van natuurlijke binnenduinrandlandschappen voorop. De Kennemerduinen, Duin en Kruidberg en Midden Herenduin, Kraansvlak, Middenduin, Kemperberg, Elswout, Brouwerskolkpark, Koningshof, Duinvliet en de Duinen van Velsen maken onderdeel uit van het samenwerkingsverband Nationaal Park Zuid-Kennemerland (NPZK). Binnen dit samenwerkingsverband zijn natuurherstel (vernatting) en het zoneren van natuurgericht recreatief gebruik om bijzonder waardevolle duingebieden te ontzien, belangrijke speerpunten.

De regio's Zuid-Kennemerland en IJmond ontlenen hun ruimtelijke kwaliteit voor een groot deel aan de cultuurhistorische kwaliteiten. Deze kwaliteiten hebben met name betrekking op de verscheidenheid aan landschapstypen, landgoederen en buitenplaatsen, historische bebouwing en archeologische vindplaatsen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en het aanwezige cultuurhistorische erfgoed moeten goed op elkaar aangesloten worden onder het motto: behouden, versterken en vernieuwen.

Bij de ontwikkeling van het terrein van het voormalige provinciaal ziekenhuis te Bloemendaal dient het besluit van 21 oktober 2002 betreffende de rode contour in acht te worden genomen.

Diverse provinciale en regionale beleidsnota's algemeen

Naast het streekplan gaat een (al dan niet juridisch vastgestelde) beschermende werking uit van het provinciaal en regionaal beleid, verwoord in onder andere:

- Provinciale milieuverordening Noord-Holland (PMV; 1993)
- Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland (2000)
- Intergemeentelijk structuurplan Zuid-Kennemerland (ISP, actualisering 1997)
- Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS; 1994)
- Intentieprogramma bodembeschermingsgebieden

Enkele relevante beleidsnota's worden hieronder toegelicht.

Provinciale milieuverordening Noord-Holland (PMV; 1993)

Op grond van de PMV (een verplichting ingevolge de Wet Milieubeheer) zijn milieubeschermingsgebieden in de gemeente aangewezen. Hierin worden twee categorieën onderscheiden: milieubeschermingsgebieden categorie stilte (stiltegebieden, o.a. Kennemerduinen) en milieubeschermingsgebieden categorie grondwaterbescherming (grondwaterbeschermingsgebieden). Met name deze laatste categorie is van belang voor het plangebied. Op grond van de in de PMV opgenomen kaarten is het plangebied geheel aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied (II). In het grondwaterbeschermingsgebied II zijn inrichtingen verboden met

potentieel zeer ernstige emissies naar bodem en grondwater. De vestiging van dergelijke inrichtingen is in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland (2000)

De Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland 'De cultuurhistorie van Kennemerland' bestaat uit drie kaarten, namelijk:

1. Historische geografie
2. Historische (stede)bouwkunde
3. Archeologie

Op kaart 2 staat het Park Brederode aangegeven als gebied met hoge waarde, met daarbij enkele monumentale panden specifiek aangegeven. Verder staat er het volgende geschreven. Ten zuiden van de ruïne van Brederode ligt het voormalige Psychiatrisch Ziekenhuis Meer en Berg. Gebouw en park zijn in samenhang ontworpen door J.D. Zocher jr. en dateren uit het midden van de 19e eeuw. In het begin van de 20e eeuw zijn dienstwoningen aan het complex toegevoegd, en ook op enige afstand van het ziekenhuis, aan de oostkant van de Brederodelaan, ligt een woningcomplex voor ziekenhuispersoneel uit 1914, naar een ontwerp van K.P.C. de Bazel. Dit gehele ensemble – ziekenhuis (hoofdgebouw), dienstwoningen en park (Zocher) – vormt een stedenbouwkundig en architectonisch bijzonder complex met een grote samenhang. De ruïne van Brederode (gemeente Velsen) staat aangegeven op kaart 3 (zeer hoge waarde).

Intergemeentelijk structuurplan (ISP) Zuid-Kennemerland, actualisering 1997

De actualisering van het ISP uit 1994 was nodig om de beleidslijnen bij te stellen en gold als bouwsteen voor de streekplanherziening uit 1998. Voor het westelijk overgangsgebied geldt als beleidsaccent het vasthouden en verbeteren van ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en samenhang. Voor het stedelijk gebied geldt als beleidsaccent dat tot (omstreeks) 2005 – binnen de blijvende herstructureringsopgave voor het stedelijk gebied – wordt ingezet op de toevoeging van woningen.

Waterbeheersplan 2000 (WBP 2000)

In februari 2000 is door de besturen van de waterbeheerders Rijnland, Groot Haarlemmermeer, De Oude Rijnstromen en Wilck en Wiericke het Waterbeheersplan 2000 (WBP 2000) formeel vastgesteld. Centrale doelstelling van dit plan is om vanuit de taken en verantwoordelijkheden van de waterbeheerders te streven naar een veilig, duurzaam en biologisch gezond watersysteem. Het beleid van de waterbeheerders zoals verwoord in het WBP 2000, is in overeenstemming met landelijk en provinciaal beleid. Met de formele vaststelling van het WBP 2000 is tevens de start gegeven voor de uitvoering daarvan. Omdat met het oog op die uitvoering bij de waterbeheerders behoefte bestaat aan concretisering van het WBP-beleid, is in de loop van het jaar 2000 een aantal notities geschreven. In die notities zijn de speerpunten uit het WBP 2000 nader uitgewerkt. De 'leidraad Planvorming Stedelijk Gebied' is één van die notities. In het WBP 2000 zijn de hoofdlijnen van het beleid in het stedelijk gebied als volgt vastgelegd (citaat WBP).

Waterbeheersplan 2000:

- Op lange termijn streven de waterbeheerders in samenwerking met de gemeenten naar duurzaam stedelijk waterbeheer, waarin:
 - de ontwatering, afwatering en de zorg voor de waterkwaliteit zijn geïntegreerd;
 - de emissies zijn geminimaliseerd;
 - de hele waterketen goed in beeld is gebracht;
 - het onderhoud aan riolering en het watersysteem is geoptimaliseerd.Het oppervlaktewater wordt in dit streefbeeld gevoed met relatief schoon regenwater en grondwater.
- In het stedelijk gebied is de mens de primaire doelgroep; het waterbeheer moet daarop worden afgestemd.
- Water in de stad is zichtbaar voor de burger.

Leidraad Planvorming Stedelijk Gebied

In de leidraad Planvorming Stedelijk Gebied wordt het WBP-speerpunt "water in de stad" ten aanzien van de planvorming en uitvoering, nader uitgewerkt. In deze leidraad is nog geen rekening gehouden met de uitkomsten van het rapport van de Commissie Waterbeleid 21^e eeuw. De daarin opgenomen trits vasthouden -bergen - afvoeren zal naar verwachting leiden tot aangepaste normstelling ten aanzien van het minimaal noodzakelijke water in de stad.

Het watersysteem in het stedelijk gebied kent een aantal specifieke problemen. Daarbij moet gedacht worden aan ondermeer een snelle afvoer van water door aanwezigheid van veel verhard oppervlak, tekort aan water in droge perioden, kwaliteitsproblemen door het inlaten van eutroof gebiedsvreemd water, diepe ontwatering ten behoeve van bebouwing, veel bronnen van verontreiniging door intensief gebruik, gebruik van milieu-onvriendelijke bouwmaterialen, overstorten of lekkages van de riolering en afstroming van schadelijke stoffen van wegen. Daarnaast ontstaan in sommige gemeenten knelpunten doordat verschillende functies, met onderling strijdige eisen en randvoorwaarden, moeten worden gecombineerd. Een voorbeeld daarvan is de strijdigheid tussen enerzijds de wens om water te bergen in de stad en anderzijds de versnelde afvoer van water door het grote percentage verhard oppervlak. Deze specifieke problematiek is voor de waterbeheerders aanleiding geweest tot het formuleren van specifiek beleid voor het water in de stad.

Doel van de Leidraad planvorming stedelijk gebied is tweeledig:

1. Het geven van een nadere uitwerking aan de doelstellingen uit het WBP 2000 en aan de hoofdlijnen van het WBP-beleid (het kader), zoals neergelegd in het speerpunt "water in de stad", naar het niveau van randvoorwaarden en maatregelen.
2. Het richting geven aan de concrete uitvoering van dat beleid, waarbij samenwerking tussen de waterbeheerders onderling en tevens met de andere partners in de stad centraal staat.

2.3. Gemeentelijk beleid

Volkshuisvestingsplan (1999)

De gemeente maakt onderdeel uit van het regionaal woningmarktgebied Zuid-Kennemerland. Het volkshuisvestingsplan vormt een positiebepaling van de gemeente in de regionale context.

De gemeente gaat voor nieuwbouwlocaties uit van een strategische invulling, zodanig dat kan worden ingespeeld op de woningbehoefte van verschillende doelgroepen (uitgangspunt is minimaal éénderde sociale woningbouw). Voor vrijkomende niet-woongebouwen wordt een woonfunctie bevorderd.

Aanpasbaar en duurzaam bouwen en renoveren conform het gemeentelijk Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen wordt bevorderd.

Welstandsnota (2003)

Het gebied wordt gekenmerkt door voornamelijk vrijstaande bebouwing behorende bij het voormalig ziekenhuiscomplex, enigszins verscholen gesitueerd in een groen, besloten landschappelijk park. Het gebied ligt in de zgn. binnenduinrand, hetgeen betekent dat het natuurlijke en landschappelijke karakter dient te worden behouden c.q. te worden versterkt. Een groot aantal gebouwen doet gezien de situering en bouwstijl afbreuk aan de harmonieuze samenhang van de oorspronkelijke bebouwing van het ziekenhuiscomplex en het park.

Park Brederode is aangewezen als bijzonder welstandsgebied. Met het oog op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen dienen voor het gebied uitgangspunten, randvoorwaarden en regieaanwijzingen te worden opgesteld.

Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen (1998)

In het Plan van Aanpak wordt aangegeven hoe door integraal ketenbeheer op stad-, wijk- en gebouwniveau en door interdisciplinair samen te werken, duurzaam wordt ge- en verbouwd. In het kader van duurzame ontwikkeling, het milieubewust ordenen, inrichten en beheren, draagt Duurzaam Bouwen bij aan het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de leefbaarheid van onze directe leefomgeving.

Centrale doelstelling is dat in de gemeente Bloemendaal wordt voorkomen dat milieuproblemen die ontstaan bij het bouwen en bij de gebouwde omgeving, worden doorgeschoven in ruimte en tijd. Beleidsuitgangspunt in het collegeprogramma is bescherming van het bijzondere woon- en leefmilieu van de gemeente Bloemendaal.

Het ambitieniveau in Bloemendaal sluit aan op het nationale beleid. Duurzaam Bouwen blijft echter maatwerk. Bij ieder plan zal een specifiek pakket met maatregelen uitgezocht en toegepast moeten worden. De basisdocumenten voor het ambitieniveau zijn de Nationale Pakketten Nieuwbouw en Woningbeheer en het VNG-boekje 'Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw'.

3. (Cultuur)historische context

3.1. Landschap

Het plangebied ligt in de binnenduinrand, dat onderdeel uitmaakt van het kustduinlandschap. De meest reliëfrijke delen zijn in historische tijden gevormd. De kustduinen maken deel uit van een vrijwel ononderbroken duinstrook, die zich uitstrekt van Calais in Noord-Frankrijk tot de noordpunt van Denemarken.

De binnenduinrand is van oudsher langs de hele westkust bewoond. Zowel de beschutting van de duinen, stromend zoet water, als een droge ligging waren en zijn optimale vestigingsvoorwaarden. Al in de 17e eeuw lag in de binnenduinrand ter hoogte van Bloemendaal een reeks van buitenplaatsen. Het gebied is kunstmatig laag gebleven door stutting van het duin. Op het huidige ziekenhuisterrein liggen de restanten van de historische hofstede Cloeckendael, later Meer en Berg genoemd. De kern van de hofstede vormt het hart van het terrein. Van de oorspronkelijke aanleg zijn het landhuis, de beek, het duinmeertje, de parkweiden en een volgroeide opstand van solitaire bomen en boomgroepen nog aanwezig.

De provincie kocht in 1845 het terrein om ter plekke een psychiatrisch ziekenhuis te stichten. Volgens de ideeën over de psychiatrie werd gekozen voor een geïsoleerde ligging, waardoor de instelling relatief ver verwijderd was van de kernen Bloemendaal en Haarlem.

Door J.D. Zocher jr. werd een integraal plan ontworpen voor het ziekenhuis, zowel voor de gebouwen als voor de landschappelijke aanleg van het terrein. Landschapsarchitect L.A. Springer bracht in 1919 wijzigingen in het ontwerp aan.

Zo ontstond een harmonisch geheel van boomgroepen, solitair, weiden, slingerende paden, stromend water, vijver, bruggetjes en beplanting. Nabij Bloemendaals Begin zijn doorkijkjes gecreëerd, een open weide, boomgroepen hier en daar en een elegante waterpartij waaromheen een wandeling loopt.

3.2. Archeologie

In 1999 is ten behoeve van het Masterplan archeologisch onderzoek verricht door RAAP. Het rapport van het onderzoek is verschenen in april 2000. Het onderzoek bestaat onder andere uit een veldonderzoek en een verkennend booronderzoek. De bestaande bebouwing en waterpartijen zijn niet onderzocht.

Het booronderzoek heeft duidelijkheid verschaft over de geologische opbouw van het onderzoeksgebied. Zo kon de ontwikkeling van een strandwallenlandschap naar een landschap bestaande uit Oude Duinen en duinvalleien worden bestudeerd en beschreven. Tevens werd duidelijk dat recentelijk dit, voor de archeologie interessante, Oude Duinenlandschap aan het oppervlak plaatselijk in sterke mate is verstoord. Dit kan onder andere het gevolg zijn van ontginningsactiviteiten uit vroegere perioden, de aanleg van

het huidige parklandschap en bebouwing c.q. sloop van ziekenhuisbebouwing.

Op basis van het verkennend booronderzoek worden in het oude oppervlak geen (min of meer) waardevolle Prehistorische archeologische vindplaatsen in het onderzoeksgebied verwacht, binnen de eerste twee meter onder het maaiveld. Deze verwachting wordt ondersteund door het ontbreken van archeologische vondsten in onverstoorde context, met uitzondering van de tand van een wildzwijn. Dit neemt niet weg dat hierin mogelijk wel archeologische relictten uit de Nieuwe Tijd aanwezig kunnen zijn, zoals bijvoorbeeld restanten uit de Bleekersperiode na de 16e eeuw.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is geadviseerd om eventueel vervolgonderzoek te beperken tot deelgebieden waar het grondverzet dieper dan twee meter onder het maaiveld reikt, zoals bij de aanleg van parkeergarages of bodemsanering. Aanbevolen wordt om in ieder geval grondverzet dat dieper reikt dan twee meter beneden het huidige oppervlak onder archeologisch toezicht te laten plaatsvinden. Archeologisch toezicht houdt in dat er in overleg met de aannemer ruimte wordt gecreëerd om archeologische waarnemingen te verrichten, zonder dat deze de voortgang van de graafwerkzaamheden ernstig belemmeren.

Ook wanneer de laag van 0,5 tot 2,0 meter onder maaiveld wordt geroerd (in het gebied dat is aangegeven op de kaartbijlage bij de voorschriften) moet dit gemeld worden aan de bevoegde instanties, zodat waarnemingen kunnen worden verricht, met het oog op mogelijke sporen uit de Nieuwe Tijd.

3.3. Rijksmonumenten, provinciale monumenten en objecten

Monumenten zijn panden of objecten met een (officieel erkende) belangrijke cultuurhistorische waarde. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen rijksmonumenten, provinciale monumenten en objecten die geplaatst zijn op de lijst die gemaakt is naar aanleiding van een selectie van de gemeente Bloemendaal. Deze lijst heeft nog geen status. Voor een overzicht wordt verwezen naar de onderstaande tabel. De objecten voorzien van een * staan op de 'Lijst objecten van landelijk belang' (komen in aanmerking voor plaatsing op de rijksmonumentenlijst), de objecten voorzien van ** staan op de 'Lijst van complexonderdelen' (komen in aanmerking voor plaatsing op de rijksmonumentenlijst als onderdeel van op de rijkslijst geplaatste complexen).

Monumenten en monumentaal waardevolle objecten

Adres/locatie	Omschrijving	Status
Brederodelaan 40	Dubbele dienstwoning	Rijksmonument
Brederodelaan 52	Kerk, neogotisch gebouw, 19e eeuw	Rijksmonument
Brederodelaan 52	Portierswoning, 19e eeuw	Rijksmonument
Brederodelaan 52	Ingangshek, 19e eeuw	Rijksmonument
Brederodelaan 54	Delen van het hoofdgebouw van het Provinciaal Ziekenhuis	Rijksmonument
Brederodelaan 10	Koetshuis met stal en woning	Provinciaal monument
Brederodelaan 12	Huis Meerzicht	Provinciaal monument
Brederodelaan	Dierenverblijf Hertenkamp	*
Bergweg 4	Lighal bij sanatorium 1928	**
Brederodelaan 7, 13	Parkwachterswoningen	**
Brederodelaan 29	Dienstwoning 1907	**
Brederodelaan 36	Dienstwoning 1902	**
Brederodelaan 38	Dienstwoning Poggenbeek 1892	**
Brederodelaan 42-44	Dienstwoningen 183/1902	**
Brederodelaan 50-50a	Directiewoning Poggenbeek 1905	**
Brederodelaan 54	Schoorsteen 1908	**
Brederodelaan 54	Diverse aanbouwen hoofdgebouw (parkaanleg, tuinaanleg, monumentale bomen, torentje en gevelsteen Meerenberg II, schuithuis en waterpompen van Zocher)	**
Brederodelaan 57-75	Personeelswoningen De Bazel 1914	**
Brederodelaan 62	Mortuarium 1877	**
Brederodelaan 70	Dienstwoning Poggenbeek 1883	**
Velserenderlaan 1	Directeurswoning 1887	**

Bron: CHER Masterplan Park Brederode Bloemendaal d.d. 29 oktober 2001 (rijks- en provinciale monumenten) en Gemeentelijke selectie november 2003 (objecten).

Voor monumenten geldt in het algemeen bescherming van de bestaande situatie en een streven naar herstel in die gevallen waar sprake is van verval. Veranderingen en uitbreidingen mogen uitsluitend van ondergeschikte aard zijn. Rijksmonumenten worden in dit bestemmingsplan op de plankaart aangeduid en vallen onder de bescherming van de Monumentenwet. Ook de Provinciale monumenten zijn op de plankaart aangeduid. Provinciale monumenten vallen onder bescherming van de Provinciale monumentenverordening. De gemeentelijke selectie is ter informatie naar de rijksdienst voor de monumentenzorg gestuurd. Een reactie wordt eerst afgewacht, waarna herziening van de gemeentelijke monumentenlijst eventueel tot de mogelijkheden behoort.

3.4. Waardering

Als basis voor het Masterplan is een zogenaamde Cultuurhistorische Effectrapportage (CHER) opgesteld.¹ De CHER heeft met name tot doel enerzijds om bestaande structuren mede uitgangspunt te laten zijn voor nieuwe ontwikkelingen en anderzijds om het openbaar bestuur gemotiveerd

¹ CHER Masterplan Park Brederode Bloemendaal d.d. 29 oktober 2001

te laten kiezen voor behoud of vernietiging. Tevens biedt de CHER de mogelijkheid om op basis van actuele waardering te selecteren.

De waardering en wenselijkheid van behoud van cultuurhistorische aspecten op het terrein van het voormalig Provinciaal Ziekenhuis is de resultante van vier verschillende waarderingslijnen:

- het historisch belang van het instituut Meer en Berg in de context van de ontwikkeling van de psychiatrische zorg in Nederland;
- de ensemblewaarde van diverse delen van het complex;
- de individuele objectwaardering;
- het archeologische erfgoed.

De gedachte is dat wanneer iets op objectniveau een zekere waardering kent, maar op ensembleniveau zelfs een negatieve waarde heeft, behoud minder noodzakelijk of gewenst is. Een voorbeeld hiervan is het oude zusterhuis, dat op objectniveau een waardering 2 krijgt, maar op ensembleniveau storend is door de concurrerende werking ten opzichte van het eerste hoofdgebouw in het Zocherconcept. Hetzelfde geldt voor de Brederodekliniek ten opzichte van Bloemendaals Begin.

Uit de inventarisaties volgt de volgende lijst van te behouden structuren en elementen, dat als uitgangspunt heeft gediend bij de planontwikkeling.

Te behouden structuren en elementen	Waarde
'Eerste' Zocherpark met schuithuis, dierenverblijf en brug	Ensemblewaarde
Hoofdgebouw met zuidelijke dwarsvleugel, schoorsteen en pompen	Ensemble-, historische en objectwaarde (1)
Directeurswoning	Ensemble-, historische en objectwaarde (2)
Koetshuis, met de daarnaast staande pomp	Ensemble-, historische en objectwaarde (2)
Portierswoning	Ensemble-, historische en objectwaarde (2)
Protestantse kerk	Ensemble-, historische en objectwaarde (2)
Toegangshek	Ensemble- en objectwaarde (2)
Katholieke kapel*	Ensemble-, historische en objectwaarde (1)
Musis Sacrum*	Ensemble-, historische en objectwaarde (1)
Nieuwe Zusterhuis	Historische en objectwaarde (2)
Mortuarium	Ensemble-, historische en objectwaarde (2)
Bebouwing langs Brederodeweg m.u.v. entreegebouw	Objectwaarde (2)
Huis en parkaanleg Bloemendaals Begin	Ensemble-, en objectwaarde (2)
Rudimenten bleekvelden	Objectwaarde
Rudimenten begraafplaatsen	Historische en objectwaarde
Zichtlijn op Meerzicht / koetshuis – Brederolaan nabij entree	
Zichtlijn vanaf hertenkamp op ruïne van Brederode.	

* onderdeel van hoofdgebouw (R.K. kapel en theater)

4. Bestaande situatie

4.1. Ruimtelijke structuur

Het hoofdgebouw van het Provinciale Ziekenhuis met de aanbouwen vormt het grootste en meest belangwekkende element binnen het plangebied. Daarnaast staan er op het terrein verschillende andere fraaie monumentale panden.

Ook de restanten van de historische hofstede Cloeckendael, later Meer en Berg genoemd zijn van belang. Van de oorspronkelijke aanleg zijn het landhuis, de beek, het duinmeertje, de parkweiden en een volgroeide opstand van solitaire bomen en boomgroepen nog aanwezig.

Door de parkachtige inrichting van het terrein heeft het plangebied een groene uitstraling. De gebouwen zijn gesitueerd in een open setting. Alleen langs de randen van het terrein is er een dichte begroeiing. In de loop der jaren zijn er nieuwe gebouwen bijgekomen die voor een groot deel minder goed passen in de omgeving.

4.2. Functies en bewoners

De bebouwing op het terrein is onderdeel van het (voormalige) Provinciale Ziekenhuis. Het Psychiatrisch Ziekenhuis is in 1999 verhuisd naar elders. Er worden nog circa 15 patiënten verpleegd op het terrein. Leegkomende gebouwen hebben in aanloop naar de verhuizing en vanaf 1999 andere (tijdelijke) functies gekregen dan ziekenhuis. Op dit moment worden gebouwen (tijdelijk) gebruikt voor de psychiatrie, als bolletjeskliniek, opleidingscentrum, atelier, brandweergarage en woningen (anti-kraak). Er wonen en werken momenteel ruim 500 mensen op Park Brederode.

4.3. Landschap en ecologie

De beschutte ligging van het plangebied langs de binnenduinrand en de gunstige bodemomstandigheden (water, leemhoudend zand) leiden tot optimale groeiomstandigheden. De binnenduinrand is begroeid met een oud beuken-eikenbos. Op het terrein vindt men volgroeide solitaire en boomgroepen van eik en beuk. Deze waardevolle oude bomen behoren tot de aanleg van het zogenaamde Zocherpark ± 1850.

De parkdelen bevinden zich voor het oude hoofdgebouw, tussen het oude hoofdgebouw en de vijver voor de buitenplaats Meer en Berg. Hier bevindt zich aan de zuidkant van het huis het romantisch vormgegeven hertenkamp met slingerpaden en solitaire oude beuken en eiken en aan de noordkant een oude laanstructuur van zeer waardevolle linden.

Verder noordwaarts rond de villa "Bloemendaals Begin" gaat deze lindenlaan over in een grootschalig ruimtelijk gazon met een prachtige, richting de villa, breed uitlopende slingervijver.

Het oorspronkelijke zicht vanaf de villa Meerzicht op de ruïne van Brederode is helaas door jongere pioniersbegroeiing van populieren, esdoorn, eik en beuk verdwenen.

Op het terrein zelf zijn vele open ruimten en zichtlijnen, die kenmerkend waren voor de landschappelijke structuren, door aanplant van bossages en jonge solitaires en lanen verdwenen.

Het park is in de laatste 50 jaar, van een ecologisch zeer gevarieerd terrein met open ruimten en dichte boomgroepen, langzaam aan het verbossen. Daardoor blijven minder randbiotopen over en is er minder differentiatie.

4.4. Bodem en water

Bodemopbouw

Het terrein bevindt zich voor het grootste deel op een niveau tussen NAP +4,70 en NAP +6,00 m. De meest laaggelegen (centrale) valleizone bevindt zich op een niveau van circa NAP +5,00 m. Het hoofdgebouw van het voormalige ziekenhuis, in het zuidelijke gedeelte van Park Brederode bevindt zich in principe in dezelfde valleizone, maar bevindt zich op een afwijkend, relatief hoger niveau van NAP ± 5,50 à 6,00 m. Het zuidelijke gedeelte van Park Brederode vormt als zodanig een waterscheiding voor het oppervlaktewater tussen het noordelijke en het zuidelijke valleigedeelte. De bovengrond bestaat overwegend uit een zwak humeuze toplaag van kleiarm, matig fijn zand. Op enkele plaatsen bevindt zich beneden een diepte van circa 1,50 à 1,70 m beneden maaiveld een tussenlaag van veen en zandig veen. Deze veenlaag varieert in dikte tussen 0,20 en 2,10 m. Het bij de uitgevoerde boringen aangetroffen bodemprofiel vertoont sterke overeenkomsten met de bodemopbouw ter plaatse van het sportveldencomplex aan de zuidzijde van het gebied.

Binnen het plangebied worden vanaf maaiveld achtereenvolgens de volgende geohydrologische lagen onderscheiden:

- de freatische watervoerende laag, gevormd door een deklaag van jong duinzand met een dikte van circa 1,5 m;
- de slecht doorlatende toplaag, gevormd door ondiepe holocene veenlagen (dikte:0 tot enkele meters);
- het matig watervoerend pakket, gevormd door een 15 à 18 meter dik pakket wadzanden;
- de eerste scheidende laag, gevormd door een circa 5 meter dikke laag zeer slecht doorlatende Velsenklei en Basisveen;
- het eerste watervoerende pakket, opgebouwd uit overwegend goed doorlatende pleistocene zanden.

Waterhuishouding

De natuurlijke waterafvoer vanuit het gebied (Park Brederode en voormalig natuurbad Velserend) vindt plaats via een tweetal duikers (D020 en D021) onder de Velserenderlaan. Het water wordt vervolgens afgevoerd via een lange duiker/sifon (D019) onder de Willem de Zwijgerlaan en verder via het Burgemeester Rijkenspark (Velsen) naar De Delft (Haarlem).

Het peil in het gebied rond de ruïne (gemeente Velsen) wordt vooral bepaald door de diepte van de slootbodems en de drempelhoogte bij de instroom van de duiker ter plaatse van de Willem de Zwijgerlaan. Bij extreme waterafvoer kan het peil stijgen tot een niveau van NAP +4,30 m. De peilstijging in het gebied is sinds 1935 niet of nauwelijks veranderd.

Gedurende de periode dat de waterwinning in het duingebied op volle strekte was, zijn veelvuldig problemen opgetreden met betrekking tot te laag uitzakkende waterpeilen. Ook de tijdelijke realisatie van een grondwaterwinning voor het voormalig provinciaal ziekenhuis heeft daarbij een rol gespeeld.

In de zomerperiode werd de waterafvoer rond de ruïne in stand gehouden door lozing van water uit het natuurbad Velserend. Dit water was afkomstig uit een grondwater-winput ten behoeve van de doorspoeling en het op peil houden van het natuurbad Velserend. Dit bad is thans niet meer in gebruik, waardoor de waterafvoer in de zomermaanden juni, juli en augustus volledig stagneert.

Duiker D021 en de recentelijk verruimde duiker D020 dragen zorg voor de afvoer van het water uit Park Brederode.

De ontwateringssloten en vijvers in het gebied Park Brederode lozen in de huidige situatie primair via duiker D020.

Het peil van het oppervlaktewater in het gebied kan in droge perioden uitzakken tot circa NAP +3,7 m waarbij een deel van de sloten kunnen droogvallen. Bij extreme waterafvoer kan een tijdelijke peilstijging optreden tot circa NAP +4,70 m.

Langs het hoofdgebouw van het voormalig ziekenhuis bevindt zich een oude, deels overkluisde, deels gedempte verbindingssloot. In het verre verleden diende deze sloot voor de afvoer van het water uit het noordelijke gedeelte van het sportveldencomplex aan de zuidzijde van het terrein. In de huidige situatie heeft deze sloot geen functie meer.

Thans vindt de afwatering van het genoemde sportveldencomplex plaats op het riool. Omdat de realisatie van een nieuwe ontwateringssloot langs het voormalige ziekenhuis op problemen stuit in verband met relatief hoge maaiveldligging, zal de afwatering van het noordelijk gedeelte van het sportveldencomplex in de nabije toekomst worden verbonden met de afwatering van het zuidelijk gedeelte. Deze afwatering is recent verbeterd en vindt plaats via het meertje van Caprera en het landgoed De Wildhoef.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater en kwantiteitsbeheer van haar wateren.

4.5. Verkeer en vervoer

4.5.1. Externe verkeersaspecten

Bereikbaarheid

Het plangebied, het Park Brederode, wordt thans aan de oostzijde ontsloten op de Brederodelaan. De Brederodelaan is gelegen ten noorden van Bloemendaal en ten westen van Santpoort-Zuid. De Brederodelaan is een

gebiedsontsluitingsweg, waar de maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. Dit betekent dat een zekere mate van verkeersfunctie passend is, hetgeen zich vertaalt, naast de toegelaten snelheid in een toelaatbare intensiteit tot circa 10.000 mvt/etmaal (algemene operationele eis voor dit type weg in een dergelijke situatie).

In het noorden gaat de Brederodelaan over in de Brederoodseweg (gemeente Velsen). Op deze weg sluit het de Kennemerweg / Willem de Zwijgerlaan aan. Aan de zuidzijde gaat de Brederodelaan over in de Mollaan. Haaks op deze overgang van de Brederodelaan en de Mollaan staat de Zomerzorglerlaan. Op al deze wegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur.

Aan de westkant van de Brederodelaan liggen de Kennemerduinen en sportvelden. Ook ligt aan deze zijde het Park Brederode en staan er enkele woningen.

Langs de gehele Brederodelaan ligt aan beiden zijden van de weg een trottoir. De breedte van het trottoir is niet over de gehele lengte hetzelfde. Voor fietsers zijn verschillende soorten voorzieningen aanwezig. Op enkele plaatsen ligt een fietsstrook, op een aantal andere plaatsen is een fietspad aanwezig. De Brederodelaan heeft een wegprofiel met een breedte van circa 8 meter.

De intensiteit van het autoverkeer op de Brederodelaan is sinds 1982 regelmatig geteld door de gemeente. De telgegevens zijn echter niet rechtstreeks te vergelijken, omdat niet in dezelfde periode en op dezelfde plaats is geteld. De telling over 2001 wordt aangehouden als een bruikbaar gegeven. In het najaar van 2001 zijn gemiddeld 4090 motorvoertuigen per etmaal geteld. Als een jaargemiddelde is dit afgerond op 4100 motorvoertuigen per etmaal. Het verkeer op de Brederodelaan is naar rijrichting per etmaal als volgt verdeeld: 40% gaat richting Santpoort en 60% gaat richting Bloemendaal. Weggebruikers kiezen derhalve in de grotere wegenstructuur andere heen- en terugroutes.

Verkeersgegevens

Op werkdagen bestaat het verkeer op de Brederodelaan voornamelijk uit doorgaand verkeer. Het bestemmingsverkeer bestaat uit verkeer voor het Park Brederode en de aanliggende woningen.

In het weekend heeft het verkeer veelal een recreatieve bestemming, vanwege de sportvelden die langs de Brederodelaan gelegen zijn en de duinen.

De Brederodelaan is geen belangrijke strandroute.

Parkeren

Het parkeren veroorzaakt geen problemen op de Brederodelaan. Het wegprofiel is breed genoeg zodat auto's langs de gehele weg geparkeerd kunnen worden. Er zijn geen parkeervakken aanwezig. De meeste woningen langs de Brederodelaan hebben parkeergelegenheid op eigen terrein, waardoor slechts enkele auto's langs de weg geparkeerd worden. Ook in het weekend vormt parkeren geen probleem. Langs de sportvelden en de duinen is voldoende parkeergelegenheid.

4.5.2. *Interne verkeersaspecten*

Bereikbaarheid

Het plangebied heeft op 1 juni 2003 één aansluiting en wel op de Brederodelaan. Dit is de huidige inrit van het terrein. De (oude) toegangshekken aan de Brederodelaan zijn momenteel afgesloten. Ook de fiets- en wandeltoegang aan de Bergweg is momenteel afgesloten. Park Brederode is nog steeds een particulier terrein en is toegankelijk via een slagboom.

De intensiteit van het verkeer in Park Brederode is nooit geteld. Daarom is een aanname voor het aantal verkeersbewegingen gedaan door de gemeente. Het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie is gesteld op 1100 mvt/etmaal.

Aan- en afvoer

De voertuigen die van het terrein komen of naar het terrein gaan hebben de bestemming psychiatrie, justitie, woningen of voorzieningen (werknemers, bezoekers, bewoners en leveranciers). Via de interne verkeersstructuur zijn alle gebouwen bereikbaar. Ook zijn fiets- en wandelpaden op het terrein gesitueerd. Deze fiets- en wandelpaden sluiten aan op omliggende gebieden maar de toegangen naar deze gebieden zijn thans afgesloten.

Het verkeer naar het Park Brederode komt via de Brederodelaan, omdat dit de enige ontsluiting is van het terrein. Aangenomen wordt dat de verdeling over de rijrichtingen Santpoort-zuid en Bloemendaal van het Park Brederode-gebonden verkeer gelijk is aan het hiervoor genoemde voor de Brederodelaan. Het aantal verkeersbewegingen op het terrein is gering.

Parkeren

Het terrein is alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Door werknemers, bezoekers, bewoners e.d. wordt op het terrein zelf geparkeerd.

Openbaar vervoer

Sinds 13-1-2002 rijden de bussen 71 en 72 niet meer tussen Santpoort/Bloemendaal-Noord en NS Haarlem. Beide lijnen zijn vervangen door lijn 4 in een halfuurdienst op dezelfde route (Brederodelaan-Duinlustparkweg-Kennemerweg). Voorheen was dat 2x een halfuurdienst door de 71 en de 72 op hetzelfde traject, dus per saldo was het een kwartierdienst. Lijn 4 rijdt op weekdays van 06.45 tot 22.45 uur. De dienstregeling wordt overigens jaarlijks aangepast.

Het NS-station Santpoort-Zuid ligt op loopafstand (5-10 min).

4.6. *Kabels, leidingen en straalverbindingen*

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologisch-juridische bescherming behoeven.

5. Beschrijving van de toekomstige situatie

5.1. Masterplan

Voor de toekomstige ontwikkeling van Park Brederode is door BVR, adviseurs stedelijke ontwikkeling, landschap en infrastructuur en Copijn Tuin- en Landschapsarchitecten het 'Masterplan Park Brederode Bloemendaal' (29 oktober 2001) opgesteld. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de inhoud van het Masterplan.

De paragrafen 5.2, 5.3.1 en 5.3.2 geven een nagenoeg letterlijke tekst weer van het Masterplan. Slechts kleine aanpassingen aan de Masterplantekst zijn gedaan ten behoeve van de leesbaarheid in dit bestemmingsplan (bijvoorbeeld het aanpassen of verwijderen van verwijzingen).

5.2. Beschrijving van het Masterplan in hoofdlijnen

Het Masterplan voorziet in een vervanging van grote delen van de huidige functioneel verouderde bebouwing door nieuwbouw ten behoeve van de functie wonen. De bebouwing wordt (uiteraard) niet 'letterlijk' vervangen, noch in omvang noch in vorm en plek. Slopen en nieuw bouwen bieden de mogelijkheid om landschappelijk gevoelige – ecologisch dan wel cultuurhistorisch - plekken te sparen en op minder gevoelige plekken bebouwing toe te voegen in een meer efficiënte vorm die minder grond in beslag neemt. Bebouwing met bijzondere cultuurhistorische waarde wordt behouden en verbouwd.

Het Masterplan voorziet in het reduceren van het huidig bebouwd oppervlak met zo'n 25%. Hiermee wordt een optimum gerealiseerd, binnen de gestelde uitgangspunten, in een evenwichtige combinatie van enerzijds cultuurhistorische waarden en anderzijds ecologische waarden en potenties. Het gaat daarbij dus niet alleen om datgene wat reeds aanwezig is, maar vooral ook om (nieuwe) ecologische waarden tot ontwikkeling te kunnen laten komen. De gewijzigde hydrologische condities geven daar ook alle aanleiding (en verplichting) toe.

Het resultaat is een duurzaam landschap, waarin op terughoudende wijze nieuwe bebouwing is ingevoegd, waarin de natuur kan gedijen en de genietende mensen zich kunnen vinden.

In globale vlekken is in het Masterplan aangegeven waar nieuwe bebouwing wordt toegevoegd aan de te handhaven bebouwing. Per bebouwingsvlek is de omvang aangegeven in bebouwd grondoppervlak en bruto vloer oppervlak (en daarmee is dus ook het gemiddeld aantal verdiepingen aangegeven). Precieze verkaveling en architectuur zullen gaande het proces nog nader uitgewerkt en geconcretiseerd moeten worden. Voorlopig zijn enkele referentiebeelden toegevoegd om te illustreren hoe de (klassieke dan wel moderne) architectuur zich kan voegen naar het landschapsbeeld dat vanuit het openbare park uitstraalt tot in de woongebieden zelf. Het openbare gebied in de woongebieden – voor het overige geprivatiseerd in de vorm van uitgeefbaar terrein - vormt door de inrichting een vanzelfsprekend geheel met het openbare park, dat deels cultuurhistorisch en deels natuurlijk zal worden ingericht en beheerd

5.3. Nadere beschrijving van het Masterplan

De randvoorwaarden voor het Masterplan, zoals het zoveel mogelijk vrijlaten van de Noordwesthoek en het vrijhouden van de voorzijde van het hoofdgebouw, de bleekvelden en de duinrand, alsook het zo mogelijk hergebruiken van de zusterhuizen in Wieringerland, zijn dermate veelomvattend dat zij een enorme impact hebben op de wel te bebouwen gebieden. Klakkeloos voldoen aan al die randvoorwaarden zou de dichtheid in de bebouwingsvlekken en daarmee de kwaliteit zeer onder druk zetten. Om daar kwaliteit te garanderen zullen toch enkele weloverwogen concessies moeten worden gedaan. Op die manier kan zowel aan de uitgangspunten van de gemeente alsook aan de uitgangspunten van de eigenaar van het terrein worden voldaan.

Hierna wordt eerst de opzet per gebiedsdeel beschreven, in analogie met de afbeeldingen, daarna worden nog enkele aspecten afzonderlijk belicht.

5.3.1. *Beschrijving van het Masterplan per gebiedsdeel*

Kwelzone

In het plan wordt voorzien om aan de natuurlijke kwel letterlijk de ruimte te bieden die zij naar verwachting zal vragen. Er is een keuze gemaakt om in de kwelzone de hydrologische en ecologische principes dominant te laten zijn boven het cultuurhistorische principe. Vanaf het hertenkamp aan de duinvoet, waar het kwelwater omhoog komt kan een nattere vallei ontstaan, die zich uitstrekt voor langs de directeurswoning en het koetshuis, westelijk langs Bloemendaals Begin tot aan de ruïne van Brederode, met in natte tijden stromende beekjes, in drogere tijden zompig. Deze natuurlijke ontwikkeling impliceert dat waar de kwelzone het oorspronkelijke cultuurlijke Zocherpark overlapt bijzondere aandacht nodig is voor te handhaven monumentale bomen. Ook zal er bijzondere aandacht worden besteed aan de begrenzing of overgang tussen de kwelzone en het cultuurlijke ensemble van Bloemendaals Begin.

Daarnaast blijft het gebied van de bleekvelden c.q. moestuinen vrij van bebouwing. De kwelzone wordt daarmee ruimtelijk verbreed. Daarmee wordt tevens de wens vervuld om aan het cultuurhistorische ensemble van Bloemendaals Begin letterlijk meer ruimte te bieden. De kwelzone biedt tevens ruimtelijke aanknopingspunten om westelijk van Bloemendaals Begin een zichtlijn op de ruïne van Brederode te realiseren (waar nu in ieder geval zomers dichte bossages het zicht belemmeren).

Zocherpark

Voor het gebied rondom het hoofdgebouw en het gebied vanaf de kwelzone voor de directeurswoning en het koetshuis langs, over het grote meer tot aan de Brederodelaan (nabij de huidige entree), wordt uitgegaan van herstel van de cultuurhistorische waarden in de geest van de aanleg volgens plan van Zochoer. In deel 2 van het masterplan van BVR 1999, ontwerpgericht cultuurhistorisch onderzoek, is beschreven welke zekerheden en onzekerheden het beschikbare (beperkte) archiefmateriaal in combinatie met de situatie die wij nu aantreffen oplevert ten aanzien van de intenties van Zochoer en de werkelijke realisaties. Opvolgers van Zochoer hebben het hunne weer bijgedragen, zoals Van der Linden, die het eerste concept van Zochers

verhullende tuinen aan de voorzijde rigoureuzer heeft uitgewerkt tot aan vrijwel alle vier de zijden van het hoofdgebouw en daadwerkelijk heeft doen uitvoeren. Het zal uiteindelijk onmogelijk zijn om 'hét oorspronkelijke Zocherpark' te herstellen, ten eerste omdat we dat niet met zekerheid kunnen definiëren, ten tweede omdat latere uitvoeringen en toevoegingen eveneens waardevol (kunnen) blijken. Wel kan herstel en behoud in de geest van worden toegezegd. De dynamiek van de geschiedenis laat ruimte voor een volgende gewetensvolle restauratie, die (opnieuw?) nieuwe inzichten kan verwerken. Belangrijkste nieuwe invalshoek is hetgeen de hydrologie en ecologie aan inzichten hebben opgeleverd, waarvoor in het gedeelte nabij de directeurswoning en het koetshuis wellicht enkele cultuurhistorische concessies moeten worden gedaan. Voor het overige gebied vormt de karakteristieke landschapsstijl van Zocher het uitgangspunt. Daarin spelen subtiele hoogteverschillen, gerichte zichtlijnen en verre doorzichten, en een afwisseling van open ruimten en opgaande beplanting, solitair of in groepen, de hoofdrol. Een rustieke wandeling erdoorheen ontsluit de verrassing van het geheel.

Hoofdgebouw in het Zocherpark

De voorzijde van het hoofdgebouw is geheel vrijgehouden van bebouwing. Samen met het kerkje, het toegangshek en het oude portiersgebouw vormt het middenfront van het hoofdgebouw een samenhangend ruimtelijk ensemble, waarschijnlijk niet volgens ontwerp van Zocher, maar van later datum, dat visueel geheel en al intact blijft.

Het hoofdgebouw wordt ontdaan van de cultuurhistorisch minder waardevolle vleugels en aanbouwen, zodat het oorspronkelijke carré ruimtelijk beter tot zijn recht komt. Daarnaast wordt ingezet op handhaving van de zuidelijke zijvleugel, zoals ten sterkste wordt aanbevolen in de CHER. De gestrengheid van de carrévorm wordt daarmee enigszins doorbroken, terwijl tegelijkertijd de reminiscentie blijft aan het in de tijd aanbouwen al naargelang de eisen van de psychiatrische zorg.

Het carré zelf wordt hersteld inclusief het gangenstelsel, dat een betekenis kan krijgen ter ontsluiting van eventuele niet woon- programma's aan de uiteinden van het gangenstelsel, in het middendeel aan de voorzijde, in de Katholieke kapel en in Musis Sacrum aan de westzijde en in (delen van) de zo mogelijk te behouden zuidelijke zijvleugel. Daarmee krijgt het hoofdgebouw voor een deel een openbare functie, waardoor de structuur voor eenieder ervaarbaar is. Algehele opsplitsing in individuele wooneenheden zou contradictoer zijn aan de structuur. De mogelijkheid om ook de zuidelijke zijvleugel te handhaven zal mede afhankelijk zijn van de programmatische invulling van het gehele complex. De maatvoering van de zijvleugel, de wijze van ontsluiting alsmede de wijze waarop de aansluiting op het carré gestalte kan krijgen, geven aanleiding om ook andere dan woonfuncties in te passen. Uiteraard is succes afhankelijk van de mogelijkheid om voldoende andersoortig programma te vinden dat zich wil en kan vestigen.

Het carré zelf zal woningen bevatten, deels grondgebonden deels appartementen. Herstel van de verhullende tuinen van Zocher c.q. Van der Linden kan behulpzaam zijn om de woningen in het hoofdgebouw privacy te verschaffen ten opzichte van het openbare Zocheriaanse wandelpark rondom het hoofdgebouw. In de nadere landschapsarchitectonische uitwerking vormt dit een belangrijk aspect.

Zocherpark west- en zuidzijde

Ten zuiden van het carré van het hoofdgebouw, in de bossage aan de rand van de hockeyvelden, is juist meer bouwvolume toegevoegd, uitgaande van de constatering dat deze rand ecologisch en cultuurhistorisch minder kwetsbaar is dan andere plekken.

De vrij geplaatste bebouwing wordt zorgvuldig ingepast in het Zocheriaanse wandelpark en ten opzichte van de in principe te handhaven zuidelijke zijvleugel. Aan de westzijde wordt het oude zusterhuis gesloopt, ten gunste van het aanhelen van het carré en het op iets grotere afstand positioneren van kleinere vrijstaande volumes. Daarmee wordt aan de westzijde het zicht op en vanuit het carré verbeterd.

De wijze van materialisering van perceelscheidingen tussen uitgeefbare kavels – voor het gehele gebied bijzonder aandachtspunt - zal hier vanuit de optiek van Zochers landschapstijl extra aandacht vragen.

Zocherpark oost- en noordzijde

Op grond van de CHER is ervoor gekozen om het bouwvolume noord oostelijk van het carré, ter plaatse van een deel van de te slopen zijvleugel aan de voorzijde te laten vervallen. De noordzijde van het carré blijft op deze manier geheel vrij van bebouwing, om een relatie met het meer te bewerkstelligen. Het carré krijgt op die manier als het ware twee voorkanten, een naar de Brederodelaan en een naar het meer. Een entree naar het gangenstelsel vanuit het noordelijke deel van het Zocherpark versterkt het openbare karakter van de hoofdstructuur van het carré. Het carré wordt zo onderdeel van de Zocheriaanse wandeling over het terrein.

Compensatie voor het aldus vervallen bouwvolume is gevonden aan de west- en zuidzijde van het hoofdgebouw.

In het Zocherpark wordt ter plekke van het huidige entreegebouw een bescheiden appartementengebouw, een nieuw landgoed, ingepast. Daarbij zal zorgvuldig aandacht worden besteed aan de zichtlijn vanaf de Brederodelaan naar de directeurswoning en het koetshuis aan de andere zijde van het meer.

Duinvoetpark: Wieringerland

Er is diepgaand onderzocht wat de mogelijkheden zijn om de nieuwe zusterhuizen (Wieringerland) te hergebruiken. Op zichzelf is hergebruik mogelijk, alhoewel dat zal resulteren in meerkosten, mindere woningkwaliteit en met name een onopgelost parkeerprobleem. Het is echter vooral de geringe diepte van de bouwblokken die een efficiënte verkaveling op deze locatie in de weg staat. Ingeval van nieuwbouw kan, met behoud van eenzelfde ruimtelijk architectonisch beeld, meer woonoppervlak worden gerealiseerd.

Dat heeft uiteindelijk, samen met de kans om het parkeren in dit gebied aan de voet van de duinen in gebouwde vorm goed op te lossen en daardoor ruimte te bieden aan een duinbiotop, de doorslag gegeven om te kiezen voor nieuwbouw met behoud van de huidige beeldkwaliteit. Ingeval van hergebruik zou het openbare gebied geheel en al gedomineerd worden door parkeervoorzieningen en zou elders, ongewenst, meer bebouwing moeten worden toegevoegd.

Duinvoetpark: Noordwesthoek

Het is uiteindelijk mogelijk gebleken om de Noordwesthoek betekenis te geven als ecologische gradiënt en tegelijkertijd in beperkte mate bebouwing toe te staan (daarbij is sprake van een reductie van bebouwd oppervlak met circa 50%). Er is voorzien in een bebouwingsvrije duintong, een strook ecologisch park, waarin eventueel een duinrel als uitbreiding van de Amoureuze beek, van voldoende maat om de gradiënt tussen duinen en kwelzone te laten manifesteren.

De aangrenzende vrijstaande bebouwing en de bijbehorende tuinen voegen zich naar het dominante duinvoetlandschap.

In de duinvoet ten westen van de huidige ontsluitingsweg is geen nieuwe bebouwing toegevoegd.

Duinbos: Noordoosthoek

De verschuiving van het programma heeft erin geresulteerd dat er in de noordoosthoek naast vrije kavels een geclusterd volume is voorzien, zij het van iets geringere omvang dan de huidige Brederodekliniek. De globale indicatie van dit bouwvolume is zodanig aangepast dat er meer afstand wordt gegarandeerd ten opzichte van Bloemendaals begin en de kwelzone. Het vrijhouden van de bleekvelden ondersteunt de positionering van een groter volume op deze plek, zoals ook het geval was in de tijd van aanleg van de Brederodekliniek. De latere bouw van keuken en sportcomplex heeft het gebaar van een groter volume aan een uitgestrekt landschap, tot aan de hertenkamp aan de duinvoet, ernstig verstoord. Er is nu de kans om dat als het ware te herstellen. Het volume is gericht op de bleekvelden / moestuinen en de ruimte van de kwelzone.

De overige vrijstaande woningen voegen zich in het hier te ontwikkelen duinbos, vergelijkbaar met hetgeen we in de onmiddellijke omgeving aantreffen.

5.3.2. *Thematische beschrijving van het masterplan*

Verkeer: hoofdontsluiting auto, autotoegankelijke paden, fiets- en wandelpaden

Voor wat betreft de verkeersontsluiting is gekozen voor een dubbele aansluiting op de Brederodelaan. Naast de bestaande inrit, die de noordelijke planhelft ontsluit, is een tweede nieuwe inrit voorzien in de zuidoosthoek. Dat is een logische oplossing omdat aan de zuidzijde een aanzienlijk aandeel van het programma is voorzien. Met die oplossing hoeft het verkeer niet meer ten noorden van het hoofdgebouw dwars door dit deel van het park van Zocher te rijden en dat betekent een aanzienlijke verbetering van de kwaliteit van het geheel. Het middengebied van het plan wordt geheel en al het domein van het langzaam verkeer. De Zocheriaanse wandeling én het ecologische struinpad krijgen hier alle ruimte.

De beide lussen voor autoverkeer zijn onderling niet kortgesloten, om doorgaand verkeer tegen te gaan en de duinvoet daar waar het kwelwater omhoog komt niet te belasten. De bedoeling is dat calamiteitenverkeer wel gebruik kan maken van het pad evenwijdig aan de Brederodelaan, tussen beide verkeerslussen.

In de nadere planuitwerking zal een verkeerskundig ontwerp worden gemaakt voor de aansluitingen op de Brederodelaan, waarbij met name aandacht zal worden besteed aan de verkeersveiligheid en aan het voorkomen van hinder voor omwonenden.

Vanuit de twee ontsluitingslussen zullen in de noordwesthoek en noordoosthoek autotoegankelijke paden worden aangelegd om de afzonderlijke kavels te bereiken. Op sommige plekken, zoals aan de zuidzijde van het plangebied, kunnen oprijlaantjes naar woningen direct aantakken op de ontsluitingsweg. Een en ander zal in de nadere uitwerking in relatie tot de begrenzingen van uitgeefbare kavels precies worden bepaald.

Daarnaast biedt het park ruimte aan vrijegelegene fietspaden en wandelpaden. De recreatieve fietsroute over de Bergweg krijgt ter hoogte van de bebouwing aan de Bergweg een aftakking naar het terrein en vandaar zuidwaarts tussen hoofdgebouw en Wieringerland door. Dat fietspad sluit vervolgens aan op de fietsroute over de Bergweg bij het hockeyclubhuis. Het wandelsysteem over Park Brederode kent twee inrichtingsprincipes, overeenkomstig de landschapsarchitectonische keuze die gemaakt is om enerzijds de Zocheriaanse landschapsstijl en anderzijds ecologische principes toe te passen. Naast de keurige wandelpaden in het Zocherpark en bij Bloemendaals Begin zullen door de kwelzone en de duintong struinpaden ontstaan, waar men in nattere tijden wellicht geen droge voeten houdt. Die paden zullen naar verwachting veel minder intensief worden belopen.

In de maatvoering van de ontsluitingswegen en de verschillende paden is de hiërarchie afleesbaar. De twee ontsluitingslussen zullen ongeveer 4,5 à 5 meter breed zijn. De autotoegankelijke paden zijn smaller, zo'n 4 meter, breed genoeg om elkaar net te kunnen passeren. De belangrijkste recreatieve fietsroutes kunnen een ruime maat krijgen, 3 meter breed, zodat fietsers elkaar makkelijk kunnen passeren. De belangrijkste wandelpaden door het Zocherpark hebben eenzelfde statige breedte van ongeveer 3 meter, maar daarnaast zijn er meerdere smalle wandelpaden van 1 meter

breed. De struinpaden worden deels als vanzelf uitgesleten en zullen nooit veel breder zijn dan 60 à 80 centimeter.

Parkeren

De uiteindelijk te hanteren parkeernormen zijn gerelateerd aan de woningcategorieën. Omdat daarover in het Masterplan nog geen uitsluitend wordt gegeven is voorlopig uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning voor de grondgebonden woningen (parkeren op eigen terrein). Voor de complexen is gerekend met 1 (gebouwde) parkeerplaats per 100 m² bvo. Voor bezoekersparkeren zullen per cluster van laagbouw woningen of per complex aanvullende parkeervoorzieningen worden gemaakt (norm 0,1 parkeerplaats per 100 m² bvo).

De grotere complexen, het carré van het hoofdgebouw, de nieuw te bouwen complexen op Wieringerland en het grotere volume in het duinbos langs de Brederodelaan zijn alle drie voorzien van gebouwde, geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorzieningen. In de nadere architectonische uitwerking zal zorgvuldig aandacht worden besteed aan de landschappelijke inpassing en de waterhuishouding. Bij de uitvoering zal tijd moeten worden ingepland voor mogelijk aanvullend archeologisch onderzoek.

Landschapsarchitectonische uitwerking

De bijgevoegde referentiebeelden geven een indicatie op welke wijze architectuur en landschap in de bebouwingsvlekken een samenhangend geheel (kunnen) vormen. Er zijn verschillende mogelijkheden om dit vorm te geven. Punt van aandacht is tevens de wijze waarop uit te geven kavels onderling worden begrensd alsmede de wijze van vormgeving van de grens tussen openbaar en uitgeefbaar. In de nadere uitwerking van het Masterplan moet dit worden onderzocht.

Programma: wonen en niet-woonfuncties

In het plan is voorzien in de mogelijkheid om op enkele plekken ook niet-woonfuncties te realiseren. Gedacht wordt aan voorzieningen die het woonprogramma ondersteunen in de sfeer van sport (fitness), gezondheid (Huisarten Onder Een Dak, fysiotherapie), lichte horeca (theehuis, verhuurbare ruimte), kinderopvang, commerciële en niet commerciële activiteiten (ateliers, cursusruimte, ontmoetingsruimte). Realisatie is uiteraard afhankelijk van de exploitatiemogelijkheden.

Voor wat betreft de vraag naar (behoud van het / een) zwembad zal door de gemeente een nader onderzoek worden gedaan naar de behoefte en de economische haalbaarheid.

Voor de vestiging van een brandweergarage (nieuwbouw) is een zoeklocatie in vlek V nabij de voormalige begraafplaats opgenomen.

Voor de niet woon - programma's exclusief de brandweergarage zijn de volgende gebouwen / gebouwdelen in gedachten:

- Middendeel van het front van het hoofdgebouw, begane grond,
- Katholieke kapel en Musis Sacrum aan de westzijde van het hoofdgebouw
- Zuidelijke zijvleugel van het hoofdgebouw (geheel of gedeeltelijk)
- Protestantse kerk
- Directeurswoning
- Koetshuis
- Dr. Franckschool

Het betreft die gebouwen die cultuurhistorisch gezien het beste de specifieke geschiedenis van het terrein vertegenwoordigen en vandaar bij voorkeur een meer openbare functie verdienen.

Daarmee is in totaal (maximaal) zo'n 7.000 m² bvo gemoeid (incl. kelders en zolders). Dat is aanzienlijk. Indien het niet mogelijk blijkt om niet – woonprogramma's te realiseren zal nader bekeken moeten worden welke van deze gebouwen zich het beste lenen voor niet – woonfuncties c.q. om alsnog een woonbestemming te krijgen.

Recreatieve waarde

Niet alleen de toekomstige bewoners, ook omwonenden zullen zich in de nieuwe situatie in Park Brederode kunnen verpozen, fietsend, wandelend en / of als bezoeker van bijvoorbeeld een thee- en koffiehuis. Het ligt in ieder geval in de bedoeling om de openbaarheid van het parkgebied duidelijk gestalte te geven, zowel in het formelere Zocherpark alsook in het natuurlijke ecologische park. De verwachting bestaat dat met name het ecologische park ook een educatieve betekenis kan krijgen, waarin kinderen en jongeren de kans krijgen om al spelend en struinend de waarde van de natuur te leren kennen. Er worden zeker geen grote stromen bezoekers in het park verwacht; daar is het qua inrichting en gebruik niet op berekend; het park wordt meer iets voor de liefhebbers en fijnproevers. Het park zal een welkome aanvulling zijn op het nabijgelegen natuurgebied van het Nationaal Park Zuid-Kennemerland en kan hiervoor in recreatief opzicht een bufferfunctie vervullen.

5.3.3. *Oppervlakte en bouwlagen*

Landschap	Bebouwing	BGO m ² afgerond	BVO m ² afgerond	Aantal lagen
Kwelzone	-	-	-	-
Zocherpark	Carré (II)	4.500	11.000	2 tot 3
	Vrijstaande bebouwing west en zuid (III)	3.350	8.880	2 tot 3
	Landgoed (VI)	750	2.000	3
Duinvoetpark	Wieringerland (I)	4.000	12.000	3
	Noordwesthoek (IV)	5.000	11.000	2 tot 3
Duinbos	Langs Brederodelaan (V)	7.000	22.000	2 tot 4
Overig	Hergebruik bestaand exclusief hoofdgebouw	4.000	8.000	2
Totaal		28.600	74.880	

Het totaal van 74.880 m² bvo omvat dus zowel woonprogramma's als mogelijke niet-woonprogramma's (max. 7.000 m² bvo). De gebouwen of gebouwdelen, die geschikt zouden zijn voor niet-woonprogramma's maken deels onderdeel uit van het carré en deels van hergebruik bestaand. Deze tabel is gebaseerd op de tabel uit het Masterplan (29 oktober 2001, blz. 31), maar is aangepast n.a.v. de rode contour in het op 17 februari 2003 vastgestelde streekplan Noord-Holland Zuid. Hierdoor kan 1.400 m² BGO en 3.120 m² BVO minder gebouwd worden in de zuidrand van het plangebied.

5.4. *Toekomstige situatie verkeer*

Deze paragraaf beschrijft de toekomstige verkeerssituatie, gebaseerd op het Masterplan. Hierbij wordt ingegaan op de verkeerssituatie zowel in als rondom het plangebied.

5.4.1. Externe verkeersaspecten

Aan- en afvoer

De Brederodelaan vormt de enige aan- en afvoerroute van Park Brederode. Deze weg is in de wegcategorisering van de gemeente gekenmerkt als gebiedsontsluitingsweg met een snelheidsregime van 50 km/uur.

Autonome groei

Gebaseerd op de in 2001 verrichtte telling kent de Brederodelaan een belasting van 4100 motorvoertuigen per etmaal. Het grootste deel hiervan bestaat uit verkeer zonder herkomst of bestemming op Park Brederode. Deze doorgaande verkeersstroom omvat 3550 motorvoertuigen per etmaal. Hierbij is uitgegaan van 1100 verkeersbewegingen van en naar het huidige Park Brederode, waarbij 60% van en naar het zuiden rijdt en 40% van en naar het noorden. De totale intensiteit is verminderd met deze aantallen, zodat na middeling de doorgaande verkeersstroom overblijft.

De doorgaande verkeersstroom zal in 2012 omvangrijker zijn dan in de huidige situatie. Hierbij is uitgegaan van een, landelijk gebruikt, gemiddeld groeicijfer van 2% per jaar. De omvang van de doorgaande verkeersstroom komt in dat geval uit op 4414 motorvoertuigen per etmaal in 2012.

Verkeersgeneratie Park Brederode

De nieuwe invulling van Park Brederode genereert verkeer. Dit verkeer zal door de Brederodelaan verwerkt worden. Bij het bepalen van de omvang van deze verkeersstroom zijn landelijke kencijfers gebruikt voor het aantal autoritten per woning per dag. Hierbij is onderscheid gemaakt naar huurwoningen en koopwoningen.

Van de nieuw te bouwen woningen zal ongeveer tweederde gerealiseerd worden in de vorm van koopwoningen. De overige woningen worden gerealiseerd in de huursector.

Omdat de omvang van het stedenbouwkundig programma nog niet vaststaat is bij het bepalen van de verkeersgeneratie voor Park Brederode zowel een minimum- als een maximumscenario bepaald.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten zijn de volgende twee scenario's tot stand gekomen:

Scenario A: 275 woningen

90 huurwoningen * 5 autobewegingen per woning per etmaal = 450
185 koopwoningen * 7 autobewegingen per woning per etmaal = 1295
Dit levert een totaal van 1745 autobewegingen per etmaal op.

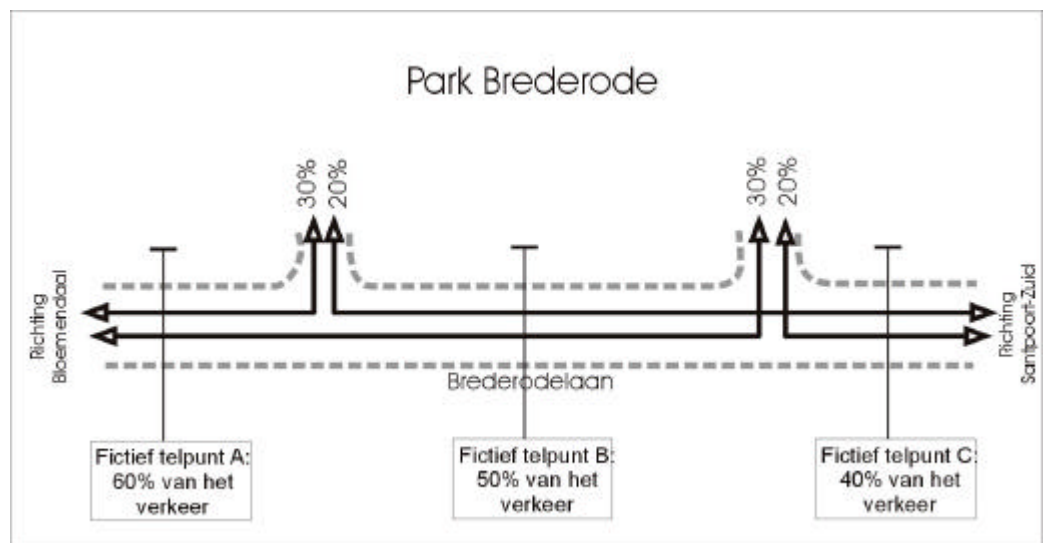
Scenario B: 350 woningen

90 huurwoningen * 5 autobewegingen per woning per etmaal = 450
260 koopwoningen * 7 autobewegingen per woning per etmaal = 1820
Dit levert een totaal van 2270 autobewegingen per etmaal op.

Toekomstige situatie

In de toekomst zal Park Brederode via twee wegen ontsloten zijn op de Brederodelaan. Aangenomen wordt dat beide wegen een gelijk deel (50%) van het geproduceerde verkeer afwikkelen. Verder wordt aangenomen dat de verhouding tussen het aantal verplaatsingen in noordelijke richting en het aantal verplaatsingen in zuidelijke richting hetzelfde blijft als in de huidige situatie. 60% rijdt derhalve van of naar Bloemendaal en 40% van of naar Santpoort-Zuid.

De Brederodelaan zal hierdoor niet overal even druk zijn. De onderstaande figuur brengt in beeld welk deel van het door Park Brederode geproduceerde verkeer zich op welk deel van de Brederodelaan bevindt.



In de bovenstaande figuur zijn een drietal fictieve telpunten aangegeven, waarvoor de intensiteit steeds verschillend is. Onderstaande tabel geeft weer hoe druk elk deel van de Brederodelaan is in 2012. Hierbij zijn de door Park Brederode gegenereerde verplaatsingen gesommeerd met de doorgaande verkeersbewegingen na autonome groei.

	aantal motorvoertuigen per etmaal in 2012 (incl. doorgaande verplaatsingen)		
	Intensiteit telpunt A	Intensiteit telpunt B	Intensiteit telpunt c
Brederodelaan: scenario A	5461	5287	5112
Brederodelaan: scenario B	5776	5549	5322

- De getallen zijn afgerond op hele getallen

Analyse en conclusie

Door de autonome groei van het autoverkeer en het realiseren van Park Brederode neemt de intensiteit op de Brederodelaan toe. In 2001 verplaatsten zich per etmaal 4100 motorvoertuigen per etmaal over de

Brederodelaan. In 2012 zal dit aantal in het drukste scenario (realisering 350 woningen, intensiteit gemeten ten zuiden van de zuidelijke toegang) toenemen tot 5776 motorvoertuigen per etmaal. Dit betekent een toename van 41%.

Op de Brederodelaan richting Santpoort-Zuid is de stijging minder sterk. Hier neemt het verkeersvolume met 30% toe ten opzichte van de huidige situatie.

Wanneer gekozen wordt voor een beperktere omvang (scenario A) van het aantal nieuw te bouwen woningen zullen de verkeersintensiteiten minder sterk stijgen. Dit varieert dan van een toename van 33% richting Bloemendaal tot 25% richting Santpoort-Zuid.

In alle gevallen blijven de intensiteiten ruim onder de bovengrens die wordt aangehouden voor een gebiedsontsluitingsweg. Ook in de toekomst blijven vorm, functie en gebruik dus goed op elkaar afgestemd, in lijn met de eisen volgens Duurzaam Veilig.

5.4.2. *Interne verkeersaspecten*

Interne autostructuur

Park Brederode krijgt vanaf de Brederodelaan twee ingangen voor het autoverkeer. De bestaande ingang wordt hierbij gehandhaafd. De andere aansluiting wordt nieuw aangelegd, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande infrastructuur. Het autoverkeer heeft, naast de twee genoemde ingangen, geen koppelingen met de aangrenzende wijken. De interne ontsluitingswegen lopen op het terrein aan beide zijden dood. Zo wordt het doorgaande autoverkeer uit het gebied geweerd.

Alle wegen binnen het plangebied worden ingericht als straten met een verblijfsfunctie waarop de maximale snelheid van 30 km/uur gaat gelden. De straten worden gebruikt voor bestemmingsverkeer en voor langzaam verkeer.

Interne langzaam verkeersstructuur

Langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) hebben meerdere verbindingen met de omgeving. De structuur van de wandel- en fietsroutes is zo ontworpen dat de belangrijkste punten met elkaar verbonden blijven. Ook deze paden worden zoveel mogelijk aangelegd op de bestaande infrastructuur. Calamiteitenverkeer kan gebruik maken van enkele fiets- en wandelpaden.

Parkeren

Het parkeren vormt bij de nieuwe invulling geen probleem. Er is voldoende ruimte om een aantal parkeerplaatsen conform de parkeernorm aan te leggen. Tevens zal er bij veel woningen de mogelijkheid zijn om de auto op eigen terrein te parkeren.

Veiligheid

Naast de verkeersveiligheid is voor de bewoners van het plangebied ook de sociale veiligheid van belang. Hiertoe dienen de belangrijkste wandel- en fietsroutes goed verlicht te zijn. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de situering en het beheer van beplanting, hagen e.d. in het openbare gebied.

5.5. Beeldkwaliteit

Doel

Deze paragraaf is een korte omschrijving van de kwaliteiten van de verschillende landschappelijke typologieën. Het dient ervoor een na te streven beeld vast te leggen dat past bij de nieuwe ontwikkeling van Park Brederode. Hiervoor is niet alleen de openbare ruimte beschreven, maar ook de uit te geven gronden, waar deze deel uitmaken van een bepaald landschappelijk wensbeeld. Het gehele terrein is opgedeeld in 3 zones en daarbinnen 5 categorieën die globaal beschrijven wat het wensbeeld, het beheer en het gebruik inhouden. Het is een aanzet voor een uit te werken plan en beoogt de essentiële verschillen binnen het plangebied te verhelderen.

De beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing wordt beschreven bij de uitwerkingen van dit bestemmingsplan. De in dit bestemmingsplan beschreven beeldkwaliteit voor het totale plangebied zal hierbij richtinggevend zijn.

De gewenste beeldkwaliteit is gezamenlijk door de gemeente en de CV Park Brederode vastgesteld.

De verschillende te omschrijven gebieden (streefbeeld, beheer en gebruik):

- Duinvoet:
 - Duin (D)
 - Duinbos (Db)
- Open midden zone:
 - Kwel (K)
 - Park (P)
- Dorpsrand:
 - Parkbos (Pb)

De 3 zones lopen noord-zuid en liggen van west naar oost naast elkaar.

Zone Duinvoet

Duin (D)

Sfeerbeeld

Een in reliëf variërend gebied waar het hoge (steil)duin van de Kennemerduinen in gradaties vervlakt. Zowel open als dichtbegroeide delen, sterk verschillende vegetatie die zich heeft aangepast aan de aanwezige, gevarieerde biotopen (al naar gelang de positie ten opzichte van de zon en windrichting, door de verschillen in reliëf). De beplanting bestaat uit lage heesters (duindoorn, meidoorn en andere verwilderde heesters zoals die voorkomen in het duingebied), afgewisseld met verwaaide bomen (lage eiken, dennen); veel orchideeën, distels, unieke duinplantjes en bijhorende fauna. Zelfs komen er natte delen in voor, in aansluiting op duinrellen of duinmeertjes.

Beheer

Extensief, op 'natuurlijke' wijze; gericht op het stimuleren van flora en fauna.

Gebruik

Geen nieuwe bebouwing, als extensief wandelgebied (op de paden!) toegankelijk.

Duinbos (Db)

Sfeerbeeld

Deel uitmakend van de duinen is dit een deels dichtbegroeid deel waar nieuwe bebouwing in kan plaatsvinden. Gecombineerd eiken, dennen (waaihout). Hier kan door middel van lage keerwanden en ingegraven delen, de bebouwing worden geïntegreerd met de aanwezige lichte glooiing. De vegetatie kent weinig heesters en is vooral imposant en hoogopgaand. De weinige ondergroei bestaat uit ruige heesters (sleedoorn, duindoorn, meidoorn) en (helm)grassen afgewisseld met bloemrijke plekken. De samenhang tussen bebouwing en bosvegetatie is niet formeel en geeft daarom een natuurlijke samenhang door het willekeurig plantverband van de vegetatie.

Beheer

Redelijk intensief natuurlijk beheer. Vooral actief op de plaatsen waar vegetatie de erfafscheiding vormt (bevorderend voor een blijvende en gewenste ontwikkeling).

Gebruik

Exclusieve woonlocatie met restricties (nader te bepalen) voor de inrichting van tuin en openbare ruimte. Bebouwing voegt zich tussen en rond aan te planten bomen, zodat vanaf de oostzijde het landschappelijk beeld van hoog oprijzende duinen dominant wordt.

Zone Open middenzone

Kwel (K)

Sfeerbeeld

Een open, natte zone, met gedeeltelijk smalle kwel, deels een brede bedding. Door middel van een informele ontsluiting is dit gebied bewandelbaar, er zijn gebieden waar de natte natuur en bijhorende fauna zich ongestoord kunnen ontwikkelen. Het geheel is overgeleverd aan de dynamiek van het stijgende en dalende kwelwater, met een bijhorende bonte en overdadige groei en variëteit van vegetatie en insectenleven. Veel unieke plekken waar bedreigde flora en fauna een kans hebben te aarden. Hier treffen we ook grote solitaire dennen aan die zich losmaken van de dichte (aangrenzende) duinbossage. Het is noodzakelijk al te sterke bosvorming tegen te gaan, door het twee maal jaarlijks uitsteken van (bos)opslag.

Beheer

Extensief; maaien en dunnen van opslag (van elzen/esdoorn ed.) om bebossing tegen gaan. Zo nodig sterk bloeiende elzen/esdoorns ed. in de omgeving rooien om uitzaai te beperken.

Gebruik

Geen bebouwing. Extensief gebruik: via informele ontsluiting te voet is dit gebied te doorkruisen, met enkele kleine observatieplekken.

Park (P)

Sfeerbeeld

Een park in de vormentaal van J.D. Zocher jr. (gras, groepen en solitaire bomen, glooiing, en gekromde paden). De helderheid van dit ontwerp moet nieuw leven in worden geblazen. Dit is voornamelijk een open gebied, een groot bomenveld, waar ook onderdelen als het duinmeer, de voormalige bleekvelden/moestuinen en Bloemendaals Begin, zijn opgenomen.

Het is een landschappelijk (de stijl van Zocher) en sterk geënceneerd ontwerp en kent een aantal nieuwe typen bebouwing, maar wordt gekleurd met stinzenbeplanting (bollen in voor en najaar, maar ook in de zomer op schaduwrijke plekken). De erfafscheidingen zoveel mogelijk ontwerpen met harde afscheidingen of hagen met een duidelijk architectonische werking.

Beheer

Intensief beheer (maaibeleid, boomonderhoud en knip-en snoeiwerk) waarvan delen extensief worden onderhouden of worden begrasd.

Gebruik

Woonfunctie in het oude hoofdgebouw en vrije kavels, duidelijk in samenhang met het park ontworpen. Intensief gebruik op de paden en buiten de paden mogelijkheden voor bijvoorbeeld vormen van picknick.

Zone Dorpsrand

Parkbos (Pb)

Sfeerbeeld

Bossage opgebouwd uit verplante bomen uit andere delen van het park, bestaande bomen en nieuwe aanplant. Hierin zijn woonkavels uitgespaard. Samengesteld loofhoutbos (beuk, esdoorn, zomereik) verrijkt met enkele bijzondere naaldbomen (pinus nigra, atlasceder). De erfafscheidingen zoveel mogelijk in groene hagen en begroeide wanden (klimop, kamperfoelie, clematis). De positie van de bebouwing is in een duidelijke (formele) samenhang met de opbouw van het bos ontworpen (enscenering: doorzichten, uitzicht op bijzondere boomgroepen, ontsluiting). De zon komt niet maximaal door omdat het een bosgebied is waar het bladerdek van de bomen het licht filtert. Ondergroei voornamelijk bloemrijk en kruidenrijk (vlinderstruik, jasmijn, kamperfoelie), zowel vaste planten als zichzelf uitzaaiende (helm)bloemigen (fluitekruid, papaver). Hier ook stinzenbeplanting die het voor- en najaar domineert langs de paden

Beheer

Intensief parkbeheer, gericht op het bereiken en in stand houden van het beoogde beeld.

Gebruik

Vrij intensief woongebied dat ruim maar bomenrijk is opgezet.

Verbijzonderingen (zie kaart beeldkwaliteit)

1. Duinmeer

Het meer maakt onderdeel uit van het cultuurhistorisch park (P). Waterhuishoudkundig is het meer gescheiden van de beoogde kwelzone. Visueel maakt het meer onderdeel uit van het (Zocher)park, kenbaar te maken door de materiaalkeuze van de beschoeiing, de paden, type vegetatie en zichtrelaties.

2. Ensemble Bloemendaals Begin

Deze woning met bijbehorende vijver, paden en gazon, is als ensemble van grote cultuurhistorische waarde. Waterhuishoudkundig komen in dit gebied mogelijk verschillende watergangen en -systemen bij elkaar om vervolgens via duikers verbinding te maken met de watergangen rond de ruïne van Brederode. Visueel maakt het ensemble onderdeel uit van het park, kenbaar te maken door de materiaalkeuze van de beschoeiing, de paden, type vegetatie en zichtrelaties.

3. Voormalige begraafplaats

Het overgebleven laantje van de oude begraafplaats aan de Brederodelaan blijft als relict bestaan (zie bomenkaart). De nieuwe bebouwing mag de wortelontwikkeling en de groei van de bomen niet belemmeren.

4. Ensemble 19^e eeuwse monumentale entree

Het ensemble van de 19^e eeuwse monumentale entree, met het oude hekwerk dat niet loodrecht op de symmetrie-as van het oude hoofdgebouw

staat, dient te allen tijde leidend te zijn voor de inrichting van dit entreegebied. Het ensemble wordt gevormd door de samenhang tussen het hekwerk, de voormalige kerk, de oude portiersloge, de cultuurhistorisch waardevolle bomen en het open zicht vanaf de Brederodelaan naar het middendeel van de voorgevel van het oude hoofdgebouw. Visueel maakt dit ensemble onderdeel uit van het (Zocher)park.

5. Voormalige bleekvelden / moestuinen

De voor deze streek karakteristieke voormalige bleekvelden zijn ten tijde van het gebruik als psychiatrisch ziekenhuis veranderd in moestuinen en later in landschapspark. Het huidige stelsel van rechte watergangen en tussenliggende open vlaktes kan gezien worden als verwijzing naar of rudiment van de landschappelijke structuur van de voormalige bleekvelden. Intentie is om indien mogelijk de watergangen onderdeel uit te laten maken van een waterhuishoudkundige systeem. Visueel ligt dit gebied hoger dan de kwelzone en is het een expliciet deel van de open zone die gevormd wordt door de sfeerbeelden Kwel en Park.

Zichtlijnen

a. Meerzicht – Brederodelaan

Deze door Buys en van der Vliet aangeduide zichtlijn dient te worden hersteld om zichtbaar voor het publiek te zijn. Een vrij zicht en begeleidende vegetatie is nodig om het zicht van de voormalige directeurswoning (Meerzich) over het duinmeer heen te leiden, tot aan de Brederodelaan.

b. Meerzicht – Ruïne

Deze nieuwe zichtlijn zal moeten worden gecreëerd om van de voormalige directeurswoning (Meerzich), over het open kwelgebied heen naar de ruïne te kunnen kijken. De vrij te houden strook in het kwelgebied zal op een natuurlijke manier moeten worden aangebracht en dient niet te formeel van aard te zijn. Een lage vegetatie of een meer grasachtige invulling van die strook is effectief. Ook de beplanting aan de Velsenderlaan zal moeten worden gedund om het open zicht te garanderen. De realisering is mede afhankelijk van de ontwikkelingen op Velsens grondgebied.

Te behouden waardevolle bomen

Naar aanleiding van een digitale inmeting en een recente inventarisatie is de kaart met waardevolle bomen vernieuwd. Deze is als bijlage 2 bij de voorschriften opgenomen.

Voor het plangebied zijn in de loop der jaren verschillende inventarisaties verricht naar het bomenbestand. Deze inventarisaties hebben geresulteerd in kaarten, beschrijvingen en tekeningen. Eerdere bomenkaarten en bomentekeningen waren niet volledig en de bomen stonden daarop indicatief aangegeven.

Begrenzing

De bomenkaart betreft het gedeelte van het plangebied waar park- of landschapsherstel of transformatie aan de orde is. Delen waar volgens de bestemming in het bestemmingsplan vooralsnog geen verandering te

verwachten is - natuurstroken bij de Bergweg en bij Wieringerland en de zuidrand - zijn buiten beschouwing gebleven. Natuurbehoud is daar uitgangspunt.

Inmeting

In het voorjaar van 2003 is door Van Steenis Geodesie bv een uitgebreide digitale inmeting uitgevoerd van het voormalige ziekenhuisterrein. Van alle bomen met een stamdoorsnede van 10 cm en meer is daarbij de exacte plaats, de doorsnede van de stam op 1.30 m hoogte en de afmeting en plaats van de kroon vastgelegd. De bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Bloemendaal zijn als uitgangspunt genomen.

Inventarisatie

Op basis van de inmeting is door Copijn Utrecht in opdracht van Park Brederode Beheer bv aansluitend een inventarisatie uitgevoerd. Bij deze inventarisatie is de inmeting nog eens gecontroleerd en zijn alle bomen uitgebreid in kaart gebracht, onderzocht en beoordeeld. Uiteindelijk zijn ruim 3.200 bomen geïnventariseerd en beschreven. De gegevens van deze bomen zijn op overzichtelijke wijze geregistreerd.

De gegevens die zijn vastgelegd zijn, onder andere:

- de Latijnse naam;
- de afkorting van de naam en het nummer van de inventarisatie;
- de stamdoorsnede op 1.30 m hoogte;
- meerstammigheid;
- de diameter van de kroon;
- de standplaats (gras, bestrating, bosverband, talud, beplanting etc.);
- de kwaliteit (zeer goed, goed, matig en slecht);
- deze aanduiding is o.a. de resultante van 4 parameters:
 - kwaliteit van de stam
 - kwaliteit van de kroon
 - kwaliteit van de wortels
 - kwaliteit van het blad (= bezetting, grootte en kleur)
- leeftijd (jong, halfwas en volwassen).

Waardering

Het waarden is het resultaat van een proces waarin de gegevens uit de bovenstaande inventarisatie zijn gecombineerd met de gegevens uit thematische studies: ecologie, cultuurhistorie en dendrologie. Uit de nulmeting natuurwaarden van Royal Haskoning zijn de ecologisch interessante bomen (veelal met holtes) geselecteerd.

Uit de cultuurhistorische analyse van onder andere Mariëtte Kamphuis zijn door Copijn Utrecht in samenwerking met DS landschapsarchitecten, de oudste bomen, uit de tijd van de buitenplaatsen, geïdentificeerd. Uit de analyse van de historische parkaanleg van Zocher en Springer is door Copijn Utrecht in samenwerking met DS Landschapsarchitecten een overzicht gemaakt van de bomen die deel uit maakten van de toenmalige aanleg. Door Copijn Utrecht en DS Landschapsarchitecten zijn de bomen die het huidige landschapsbeeld maken en de bomen die als ensemble toekomstwaarde hebben, geïdentificeerd. Bomen die op zichzelf beschouwd minder waardevol zijn kunnen als deel van de groep wel waardevol zijn. En tenslotte zijn door Copijn Utrecht de dendrologisch interessante exemplaren

vastgelegd. De combinatie van deze kenmerken heeft geresulteerd in een kaart met circa 500 waardevolle bomen. Behoud van deze bomen is een randvoorwaarde voor de uitwerkingsplannen. Alle overige bomen uit de inventarisatie vormen een uitgangspunt bij de uitwerkingsplannen. Zij blijven in beginsel behouden tenzij ingrepen gewenst of noodzakelijk zijn. Elke ingreep aan een geïnventariseerde boom doorloopt de procedure voor kapvergunning.

Speciaal in te richten plekken

Brandweergarage

De te plaatsen brandweergarage mag met haar toegangsweg geen doorsnijding veroorzaken van gewaardeerde historische of ecologische ensembles. De uitstraling van het terrein en van de nieuw te bouwen garage voegt zich naar de plek en de nieuw te bouwen typologieën in de naaste omgeving.

Speelvoorzieningen

Nader te plaatsen en te ontwerpen speelplekken en speelvoorzieningen worden geheel in overeenstemming met de landschappelijke karakteristieken van de plek ontworpen en uitgevoerd. De toegankelijkheid van de speelplek is primair bedoeld voor bewoners van de nieuwe woonlocaties maar kan een meerwaarde krijgen door aan te sluiten op een bovenlokale fiets- en wandelontsluiting. Het gebruik richt zich op meerdere leeftijdsgroepen en meerdere vormen van activiteit.

6. Natuurwaardenonderzoek

6.1. Natuurwaarden algemeen

Park Brederode (het plangebied) maakt deel uit van de binnenduinrand van Zuid-Kennemerland. De binnenduinrand vormt de grens van het duingebied van het Nationaal Park Zuid-Kennemerland en het achterliggende poldergebied. Het plangebied ligt op de overgang van binnenduinen, duinvallei (oude strandvlakte) en de beboste strandwal, die door de eeuwen heen bewoond werd en waarop bebouwing is ontstaan.

Het gebied heeft actuele natuurwaarde als leef- en fourageergebied voor diverse beschermde dier- en plantensoorten zoals vleermuizen. Het structuurrijke landschap met bomen, bosschages, bosranden, struweel, grasland en open water speelt hierbij een sleutelrol. Tevens bestaat de actuele natuurwaarde van het plangebied uit oude parkbomen met stinze flora², bosvogels en een relatief schraal grasland. Daarnaast is een aantal soorten aangetroffen die op de Rode Lijst³ van bedreigde dier- en plantensoorten staan. Voorbeelden zijn de vlinder bruin blauwtje en de groene specht. In de duinvallei kwelt zoet voedselarm water op vanuit de duinen. In deze zone zijn hoge potenties aanwezig om – via ingrepen - natte natuurwaarden te versterken en te herstellen. In het bestemmingsplan heeft deze zone de bestemming natuurlijk park gekregen en wordt vrijgehouden van bebouwing

Vanaf het begin van de planontwikkeling – en in het kader van het eerste Masterplan - heeft onderzoek plaatsgevonden naar de natuurwaarden teneinde daar bij de bepaling van toekomstige bebouwingsvlakken rekening mee te houden.

De gemeente Bloemendaal en de CV Park Brederode erkennen en waarderen de rol van natuurwaarden bij de toekomstige ontwikkeling van het terrein. Bij de (her)inrichting spelen derhalve natuurwaarden, in aansluiting op het aangrenzende Nationaal Park Zuid-Kennemerland en passend binnen de aard van Bloemendaal en Santpoort-Zuid, een dominante rol. Deze natuurwaarden zijn al mede bepalend geweest bij de opstelling van het Masterplan. Bij de uitwerking van de inrichting van het hele gebied zullen de natuurwaarden opnieuw een belangrijke rol spelen, enerzijds om recht te doen aan het belang dat de gemeente en de CV Park Brederode hieraan geven en anderzijds om te voldoen aan de eisen die gesteld worden vanuit de Europese en nationale wet- en regelgeving. In concreto zijn dit de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en Faunawet en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Om inzicht te verkrijgen in de flora en fauna van het gebied, de precieze locaties van voorkomen en de grootte van hun populaties is een uitgebreid natuurwaardenonderzoek geïnitieerd (het rapport Natuurwaardenonderzoek Park Brederode,

² Stinzenplanten zijn soorten die kenmerkend zijn voor landgoederen en buitenplaatsen. De meeste soorten zijn ooit aangepland, sommigen zijn oorspronkelijk wild.

³ Rode lijst-soorten zijn dier- en plantensoorten die in Nederland bedreigd zijn (dus heel zeldzaam of sterk achteruit gaan). Deze soorten kennen geen wettelijke bescherming.

Nulmeting, 27 mei 2003, is als afzonderlijke bijlage onderdeel van de toelichting van dit bestemmingsplan).

6.2. Natuurwaarden van beschermde soorten en gebieden

De natuurbeschermingsregelgeving wordt sterk beïnvloed door Europees recht, in het bijzonder de Vogel- en de Habitatrichtlijn. Beide richtlijnen kennen zowel bepalingen gericht op de bescherming van bijzonder waardevolle gebieden als bepalingen ter bescherming van zeldzame soorten. De Vogelrichtlijn heeft betrekking op vogelsoorten en vogelgebieden. De Habitatrichtlijn heeft betrekking op Habitatsoorten (niet zijnde vogels) en Habitatgebieden.

De huidige Natuurbeschermingswet heeft uitsluitend betrekking op de bescherming van natuurgebieden. Met deze wet zijn de richtlijnbevestigingen over gebiedsbescherming niet volledig omgezet naar Nederlands recht. Hiertoe strekt het wetsvoorstel wijziging Natuurbeschermingswet 1998. Zolang deze wijzigingswet niet in werking is getreden, moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij de bepalingen uit de beide Europese richtlijnen.

De soortenbeschermingsbepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet op 1 april 2002 omgezet naar Nederlands recht. Met deze wet zijn alle regels met betrekking tot de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in één wet ondergebracht. De in de Natuurbeschermingswet opgenomen bepalingen over de bescherming van dier- en plantensoorten zijn daarmee vervallen.

Gebiedsbescherming, Vogelrichtlijn

Het plangebied ligt niet in (de directe omgeving van) een gebied dat is aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn.

Gebiedsbescherming, Habitatrichtlijn

Het plangebied ligt op enkele kilometers afstand van het gebied Zuid-Kennemerland zuid (Amsterdamse Waterleidingduinen) dat op grond van de Natuurbeschermingswet is aangewezen als beschermd natuurmonument, en grenst aan de westzijde aan het Nationaal Park Zuid-Kennemerland. Het nationaal park Zuid-Kennemerland en het beschermd natuurmonument Amsterdamse Waterleidingduinen maken deel uit van het gebied "Kennemerland-Zuid" dat is opgenomen in de op 19 februari 2003 gepubliceerde ontwerprijst met gebieden die zullen worden aangemeld op grond van de Habitatrichtlijn.

Uit deze publicatie volgt dat het gebied in aanmerking komt om te worden aangewezen als speciale beschermingszone in de zin van de Habitatrichtlijn. Een klein deel van het plangebied ligt binnen het Habitatrichtlijngebied..

Volgens de toelichting bij de publicatie van de ontwerprijst met gebieden is het gebied geselecteerd vanwege de aanwezigheid van verschillende habitattypen (vastgelegde kustduinen met kruidvegetatie, Atlantische vastgelegde ontkalkte duinen, duinen met Duindoorn, beboste duinen van

het Atlantische, continentale en boreale gebied, vochtige duinvalleien, embryonale wandelende duinen, wandelende duinen op de strandwal met Helm, duinen met kruipwilg). Daarnaast is het een belangrijk leefgebied voor de nauwe korfslak en de groenknolorchis.

In juli 2003 heeft de Europese Commissie ingestemd met de lijst van gebieden die Nederland heeft ingediend. De Nederlandse lijst maakt deel uit van een grotere, Europese lijst van gebieden van communautair belang. De Europese Commissie heeft deze zogenaamde communautaire lijst nog niet uitgewerkt.

Uit de Habitatrictlijn volgt dat de gebiedsbeschermende bepalingen uit de richtlijn nog niet gelden, zolang de Europese Commissie de communautaire lijst niet heeft vastgesteld. Vooruitlopend op de vaststelling van deze lijst wordt in het kader van dit bestemmingsplan beoordeeld of wordt voldaan aan de gebiedsbeschermende bepalingen uit de Habitatrictlijn.

Natuurwaardenonderzoek

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen die de voorziene ontwikkelingen kunnen hebben voor de in (de nabijheid van) het plangebied aanwezige natuurwaarden. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in het rapport Effectenstudie uitvoerbaarheid Bestemmingsplan inzake natuurwaarden (rapportnummer 9M1479.BO\R00002\HEPO\IVHA), oktober 2003. Dit rapport behoort als afzonderlijke bijlage bij de toelichting van dit plan.

Volgens dit rapport is het niet te verwachten dat de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, significante gevolgen zullen hebben voor het natuurschoon of voor de natuurwetenschappelijke betekenis van het gebied "Kennemerland-Zuid". Daarbij is van belang dat het plan niet leidt tot een toenemende betreding van het duingebied en dat het gebied "Kennemerland-Zuid" met name waardevol is vanwege de aanwezige, bijzondere flora. Aan het plandeel dat deel uitmaakt van het gebied "Kennemerland-Zuid", is de bestemming "Doeleinden voor Natuur en Landschap" toegekend. Deze bestemming voorziet in de bescherming van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Op basis van het uitgevoerde ecologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de gebiedsbeschermende bepalingen uit de Habitatrictlijn niet in de weg staan aan de in het plan voorziene ontwikkelingen.

Voor zover voor het uitvoeren van de voorziene activiteiten een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet moet worden aangevraagd, mag op basis van het ecologische onderzoek worden aangenomen dat deze vergunning kan worden verleend. De Natuurbeschermingswet staat derhalve evenmin in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit plan.

Soorten bescherming

Tussen maart 2002 en oktober 2002 en tussen januari 2003 en maart 2003 heeft een uitgebreide inventarisatie plaatsgevonden van beschermde en bedreigde dier- en plantensoorten in (de omgeving van) het plangebied. Daarbij zijn de volgende soortengroepen geïnventariseerd: planten, zoogdieren (waaronder vleermuizen), amfibieën, reptielen, vogels, dagvlinders, libellen, vissen, mieren en de wijngaardslak. Per soortengroep hebben meerdere inventarisatieronden plaatsgevonden. Daarbij is voor elke

soort(-engroep) rekening gehouden met de ecologisch meest zinvolle periode. In totaal is het terrein meer dan 50 keer bezocht voor inventarisaties, waarbij tijdens één bezoek vaak meer soortengroepen zijn geïnventariseerd. De inventarisatie van de meeste soorten is uitgevoerd door Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot. De inventarisatie naar beschermde mieren is gedaan door Alterra.

Uit de inventarisatie komt naar voren dat in het plangebied 66 verschillende, beschermde planten- en diersoorten voorkomen (tabel 1).

Tabel 1. Beschermde en bedreigde soorten

Soort	gebied	Habitatrichtlijn bijlage IV streng beschermd	Flora- en Fauna wet beschermd	Rode Lijst
Zoogdieren				
Gewone dwergvleermuis	L, Z?, W?	X	X	
Ruige dwergvleermuis	F, W?	X	X	
Watervleermuis	F, W	X	X	
Laatvlieger	F, Z?, W?	X	X	
Rosse vleermuis	F	X	X	
Meervleermuis	F	X	X	
Franjestaart	voorkomen onzeker	X	X	X
Gewone grootoorvleermuis	F	X	X	
Egel	L		X	
Eekhoorn	L		X	
Vos	F		X	
Haas	F		X	
Huisspitsmuis	L		X	
Bosmuis	L		X	
Rosse woelmuis	L		X	
Veldmuis	L		X	
Mol	L		x	
Amfibieën				
Gewone pad	L, V		X	
Bruine kikker	L, V, W		X	
Kleine watersalamander	L, V		X	
Ongewervelden				
Wijngaardslak	L		X	
Vogels				
Nesten van alle vogels, 43 soorten	N		X	
De volgende vogels hebben blijvende en meermaals gebruikte nesten:				
Groene specht	F, N?		X	X
Bosuil	N		X	

Kauw	N		X	
Grote bonte specht	N		X	
Boomklever	N		X	
Boomkruiper	N		X	
Buizerd	N		X	
Ekster	N		X	
Grote kraai	N		X	
Vlinders				
Bruin blauwtje	L			X
Vissen				
Kroeskarper	V, L			X
Planten				
Daslook	G		X	
Knikkende vogelmelk	G		X	
Gewone vogelmelk	G		X	
Kamgras	G			X

W- winterverblijf Z- Zomerkwartieren
V - voortplantingsgebied F- foerageergebied
L - leefgebied (voortplantings-, foerageer- en rustgebied)
G- groeiplaats N - nesten
?- het onderzoek geeft hierover geen uitsluitel

Vleermuizen

De relatief grootste waarde van het plangebied ligt in het voorkomen van grote aantallen foeragerende vleermuizen. In totaal zijn er acht soorten vleermuizen waargenomen, waarbij de Gewone dwergvleermuis de meest talrijke is. Bovendien foerageren regelmatig Laatzvlieger, Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis boven het duinmeertje en de vijver (bij Bloemendaals Begin) en rond oude bomen. Meervleermuis, Rosse vleermuis, Gewone grootoorvleermuis en Franjestaart zijn slechts af en toe waargenomen. Een deel van de vleermuizen verblijft in het gebied. Een (groot) deel van de vleermuizen verblijft in de omgeving en komt slechts foerageren. In alle, ter plaatse aanwezige gebouwen zouden vleermuizen kunnen verblijven. Deze verblijven of sporen daarvan zijn nog niet aangetoond. In het monitorprogramma zal het onderzoek naar mogelijke verblijven worden gecontinueerd.

Planten

Met name het noordelijke deel van het plangebied is rijk aan stinzenplanten. Dat zijn plantensoorten die oorspronkelijk door de mens zijn ingevoerd. Deze plantensoorten komen vooral voor op landgoederen, buitenplaatsen, kerkhoven en kloostertuinen en bloeien in het voorjaar. Opvallend is het veelvuldig voorkomen van Gewone vogelmelk, Daslook, Vingerhelmbloem en Muskuskruid. Naast Daslook en de Gewone vogelmelk is ook de Knikkende vogelmelk beschermd. Deze soort komt in één bosje aan de oostkant van het gebied voor. De aangetroffen stinzenflora op het terrein is vergelijkbaar met andere landgoederen in Zuid-Kennemerland. De potentie van het gebied voor kwelafhankelijke water-, oever- en graslandvegetatie komt niet tot uitdrukking in de aangetroffen soorten. De oever- en watervegetatie is arm. Vocht- en/ of kwelindicerende graslandplanten ontbreken.

Vogels

De meest karakteristieke vogelsoorten zijn de vogels die verblijven in oude bossen aan de binnenduinrand, onder andere Havik, Groene specht, Grote lijster, Boomklever en Appelvink. De aangetroffen soorten en hun aantallen komen overeen met die van andere landgoederen en villawijken in de omgeving⁴.

Amfibieën, mieren en reptielen

Van amfibieën komen slechts algemene soorten voor, namelijk de Bruine kikker, de Kleine watersalamander en de Gewone pad. Deze kikkers en padden gebruiken de wateren rond het hertenkamp, het meer en een met regenwater volgelopen kelder voor hun voortplanting. 's Winters trekken de Gewone pad en de Kleine watersalamander naar de duinen en graven zich daar in het zand in om te overwinteren. Reptielen zijn tijdens de inventarisatie niet aangetroffen. Ook komen er geen beschermde mieren voor. Het milieu is niet geschikt voor reptielen en deze mierensoorten.

Slakken

Op verschillende plaatsen is de beschermde Wijngaardslak aangetroffen. Deze slak hoort eigenlijk in Zuid-Limburg thuis, maar is honderd jaar geleden uitgezet in de omgeving van de Brederode Berg. Ondertussen heeft de soort zich in de hele binnenduinrand uitgebreid.

Overige fauna

De waarde van het gebied voor libellen, dagvlinders, zoogdieren (met uitzondering van vleermuizen) en vissen is laag. Wel zijn 10 eenzomerige Kroeskarpers aangetroffen. Ook is twee keer de dagvlinder Bruin blauwtje aangetroffen. Beide soorten staan op de Rode lijst van bedreigde soorten.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek (Nul meting) en de ecologische effectenstudie is het niet te verwachten dat de aanwezige natuurwaarden significante, nadelige effecten zullen ondervinden van de in het bestemmingsplan voorziene bouw- en gebruiksmogelijkheden. Daarbij is het van belang dat de duinvoet aan de noordwestrand van het plangebied, voor zover gelegen ten westen van de bestaande noordwestelijke ontsluitingsweg op het terrein, zal worden vrijgehouden van bebouwing. Deze zone is in het bestemmingsplan bestemd tot "Doeleinden voor Natuur en Landschap". In de noordwesthoek wordt tussen de uitwerkingsgebieden Woondoeleinden een strook als "Doeleinden voor Natuur en Landschap" bestemd om een verbinding mogelijk te maken tussen de duinvoet en de kwelzone. De kwelzone wordt gereserveerd voor de ontwikkeling van nieuwe natuur. In het centrale deel van het gebied, waar stinzenflora en oude bomen voorkomen, zal het landschapspark van Zocher worden hersteld. De voorziene woningbouw is verder zoveel mogelijk gepland op locaties waar de huidige natuurwaarden het laagst zijn. Voor zover voor het uitvoeren van de voorziene activiteiten een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd, wordt op basis

⁴ Gebaseerd op Nobel, P. de (1999): Vogels van landgoed Meer en Berg. In: Fitis 35 (4) en Kivit, H. (2002): Natuurwaarden van het Sleutelbosje. PWN.

van het ecologisch onderzoek aangenomen dat deze ontheffing kan worden verleend. De Flora- en faunawet staat derhalve niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het plan.

7. Milieuaspecten

7.1. Duurzaam bouwen en energie

Duurzaam bouwen is afgeleid van het begrip Duurzame Ontwikkeling. Het is op een zodanige manier (ver)bouwen, dat aan de huidige vraag voldaan wordt zonder dat de mogelijkheden van andere volken en toekomstige generaties worden beperkt. Door Duurzaam Bouwen ontstaan zo min mogelijk milieuproblemen bij de bouw, tijdens het gebruik en de eventuele sloop van de gebouwde omgeving.

In het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen Gemeente Bloemendaal van augustus 1998 wordt aangegeven hoe door integraal ketenbeheer op stad-, wijk- en gebouwniveau en door interdisciplinair samen te werken, duurzaam wordt ge- en verbouwd. In het kader van duurzame ontwikkeling, het milieubewust ordenen, inrichten en beheren, draagt Duurzaam Bouwen bij aan het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de leefbaarheid van onze directe leefomgeving.

Het ambitieniveau in Bloemendaal sluit aan op het nationale beleid. Duurzaam Bouwen blijft echter maatwerk. Bij ieder te ontwikkelen plangebied binnen de gemeente Bloemendaal zal een specifiek pakket met maatregelen uitgezocht en toegepast moeten worden. Aanpasbaar bouwen is hiervan nadrukkelijk onderdeel. De basisdocumenten voor het ambitieniveau zijn de Nationale Pakketten Nieuwbouw en Woningbeheer en het VNG-boekje 'Bouwstenen voor een duurzame stedebouw'.

7.2. Wegverkeerslawaaï

Voor de beoordeling van het verkeersgeluid langs de Brederodelaan zijn twee afdelingen van de wet Geluidhinder van belang. Op de nieuwe woonfuncties in Park Brederode is afdeling 2 van de wet van toepassing. De realisering van een extra aansluiting op de Brederolaan is als een fysieke wijziging van de Brederolaan aan te merken. Hierdoor moet vanwege het hoofdstuk Reconstructies (afdeling 4 van de wet) inzicht worden gegeven in de akoestische gevolgen voor de bestaande woningen langs de Brederodelaan.

In beide gevallen wordt in de akoestische beoordeling uitgegaan van het maximale aantal van 350 nieuw te realiseren woningen in Park Brederode. Voor de wegen op Park Brederode geldt een maximum snelheid van 30 km per uur. Hierdoor is de wet Geluidhinder niet op de interne wegenstructuur van toepassing.

De regeling voor nieuwe woningen

De geluidsbelasting van nieuwe woonbestemmingen en andere geluidgevoelige bestemmingen moet voldoen aan de geluidgrenswaarden. De grenswaarden bestaan uit een onder- en bovengrens. Nieuwe situaties moeten in principe voldoen aan de ondergrens; dit is de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Binnen de bebouwde kom geldt als bovengrens een geluidsbelasting van 65 dB(A) etmaalwaarde (met uitzondering van auto(snel)wegen). Als blijkt dat geluidsbelasting tussen de onder- en bovengrens valt, dienen maatregelen onderzocht te worden om de

geluidsbelasting tot de ondergrens te beperken. Indien dergelijke maatregelen niet toepasbaar zijn kan de gemeente een procedure starten voor de vaststelling van een hogere grenswaarde.

Geluidberekening voor nieuwe woningen

Langs de Brederodelaan liggen drie gebieden die op de plankaart zijn aangeduid met "uit te werken woondoeleinden III, V en VI".

In een deel van uit te werken woondoeleinden V is een bestemmingsgrens aangegeven op 32 meter afstand vanuit het midden van de Brederodelaan. Nog bekeken zal moeten worden in hoeverre er sprake is van geluidhinder van de Velserenderlaan. De geluidsbelasting op de bestemmingsgrens blijkt 49 dB(A) te bedragen.

Nieuwe woningen in dit plandeel voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van de wet. In het meest noordelijke plandeel, langs de Velserenderlaan, zal de afstand tussen nieuwe woningen en de Brederodelaan meer dan 32 meter bedragen waardoor ook in dit plandeel aan de wet wordt voldaan.

De berekening is gebaseerd op de situatie in het jaar 2012 zoals in tabel 2 in de alinea over de reconstructieregeling is weergegeven.

Voor de uit te werken woonlocatie III is onderzocht op welke afstand de geluidbelasting tot 50 dB(A) is afgenomen. Gerekend vanuit het midden van de Brederodelaan is dit 26 meter. Achter deze contourlijn wordt voldaan aan de eisen van de wet Geluidhinder. Tussen de 50 dB(A) contourlijn en de weg kunnen geen nieuwe woningen worden gesitueerd aangezien het plaatsen van geluidschermen of wallen om de geluidbelasting te beperken niet wordt overwogen, tenzij een ontheffing voor hogere grenswaarden door GS wordt verstrekt.

Langs de Brederodelaan zijn twee panden aanwezig die momenteel geen woonfunctie vervullen. Dit betreft de Nederlandse Hervormde Kerk en het portiersgebouw op nummer 34. De huidige functies mogen worden gewijzigd in woonbestemmingen waardoor de grenswaarden voor nieuwe woningen van toepassing zijn. In tabel 2 is de geluidsbelasting weergegeven.

Tabel 2. Geluidsbelasting herbestemming bestaande panden/nieuw te realiseren woningen

pand	adres	afstand tot weg-as	geluidsniveau
Ned. Herv. Kerk	Brederodelaan 52	22 meter	51 dB(A)
Locatie VI	Brederodelaan 34	13 meter*	55 dB(A)

*de afstand van 13 meter is gekozen omdat deze maat het beste aansluit bij de rooilijn van de omliggende bebouwing langs de Brederodelaan.

Aangezien de plaatsing van schermen of wallen om stedenbouwkundige redenen niet wordt overwogen is voor de twee panden in tabel 2 een procedure die de vaststelling van een hogere grenswaarde regelt gevolgd (nummer besluit GS is 2003-9692.PZ woningen, d.d. 5 juni 2003). In het verzoek voor een dergelijke ontheffing van de voorkeurswaarde is nader ingegaan op de redenen waarom de geluidsbelasting niet kan worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde.

De verkeersbelasting van de Velserenderlaan is niet gemeten maar zal aanmerkelijk lager zijn dan de belasting van de Brederodelaan.

Het verkeersgeluid van de Velsenderlaan zal op de noordelijke plangrens lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde.

De reconstructieregeling

Van een reconstructie van een weg in de zin van de wet Geluidhinder is sprake, indien voldaan wordt aan alle navolgende criteria :

- het moet een bestaande en gezoneerde weg betreffen;
- er moet een fysieke wijziging op of aan een weg plaatsvinden;
- als gevolg van de wijziging moet het geluidsniveau aan de gevels van woningen die in de zone van de weg liggen met 2 dB(A) of meer toenemen.

De geluidstoename wordt bepaald uit de vergelijking tussen het geluidsniveau 1 jaar voorafgaand aan de reconstructie en 10 jaar na de reconstructie. Het effect van 11 jaren autonome verkeersgroei moet bij het reconstructie-effect worden opgeteld.

De uitgangspunten voor de beoordeling of er sprake is van een reconstructie-effect bestaan uitsluitend uit de huidige- en toekomstige verkeersintensiteit. Andere factoren die van invloed zijn op de geluidsbelasting van de Brederodelaan, zoals verandering van wegdek of verbreding van het wegprofiel zijn niet aan de orde.

Om te beoordelen of er sprake is van een reconstructie-effect is de huidige geluidsproductie op de weg en de toekomstige geluidsproductie berekend. De verkeersgegevens zijn gebaseerd op de mechanische verkeersstellingen uit 2001 en de raming van de toekomstige verkeersbelasting uit de paragraaf verkeer. Het aandeel vrachtverkeer is geschat. Aangenomen is dat de verdeling van het doorgaande verkeer op de Brederodelaan in de toekomst en op dit moment als volgt is:

lichte motorvoertuigen	95,0 %	rijsnelheid 50 km per uur
middel zware motorvoertuigen	3,0 %	rijsnelheid 50 km per uur
zware motorvoertuigen	1,5 %	rijsnelheid 50 km per uur
motorfietsen	0,5 %	rijsnelheid 50 km per uur

De autonome verkeersgroei op de Brederodelaan is zowel van toepassing op het aandeel vrachtverkeer als op het personenverkeer. Door de toekomstige woonfunctie van Park Brederode is als uitgangpunt genomen dat het toekomstige verkeer van en naar Park Brederode vrijwel geheel bestaat uit personenverkeer en dus in de categorie lichte motorvoertuigen valt. Hierdoor is de invloed van autonome verkeersgroei op de Brederodelaan in de geluidberekening groter dan de invloed van het autoverkeer dat in de toekomst aan Park Brederode kan worden toegeschreven.

Tabel 3. Huidige en toekomstige situatie op de Brederodelaan

Huidige situatie Brederodelaan jaar 2001			Toekomstige situatie Brederodelaan peiljaar 2012		
Intensiteit in mvt/etm			Intensiteit in mvt/etm		
Doorgaand	Park Brederode	Totaal	Doorgaand	Park Brederode	Totaal
3.550 mvt	+550 mvt	4.100 mvt	4.414 mvt	+1.362 mvt	5.776 mvt
Geluidsproductie in dB(A)			Geluidsproductie in dB(A)		
Doorgaand	Park Brederode	Totaal	Doorgaand	Park brederode	Totaal
71,7 dB(A)	+ 0,6 dB(A)	=72,3 dB(A)	72,6 dB(A)	+ 0,6 dB(A)	=73,2 dB(A)

Het toekomstig aantal autoritten dat wordt gegenereerd door Park Brederode is gebaseerd een volledige benutting van de plancapaciteit van 350 woningen. De intensiteiten gelden op het drukste punt van de Brederodelaan, in dit geval het traject van en naar Bloemendaal. 60% van het verkeer dat in de toekomst dagelijks van en naar Park Brederode rijdt bevindt zich op dit traject. In totaal gaat het om 1.362 motorvoertuigen.

Door hierbij het verkeer dat geen herkomst of bestemming in het gebied heeft op te tellen wordt de totale verkeersintensiteit in 2012 verkregen. Hieruit kan de totale geluidsproductie worden afgeleid.

Omdat aangenomen is dat de verkeersstroom van en naar Park Brederode vrijwel geheel uit lichte motorvoertuigen bestaat, is de omvang van het extra geproduceerde geluid gering (+0,6 dB(A)). De geluidsproductie van Park Brederode is zelfs lager dan de geluidsproductie van de autonome groei van het doorgaande verkeer (+0,9 dB(A)). Dit komt doordat bij de doorgaande verkeersstroom wél zware motorvoertuigen, zoals vrachtwagens, zijn meegerekend.

Per saldo produceert het toekomstige Park Brederode evenveel verkeersgeluid als het Park in de huidige situatie. Het aantal verplaatsingen is weliswaar hoger, maar omdat het huidige vrachtverkeer door leveranciers komt te vervallen is de geluidsproductie in de toekomst per saldo gelijk aan de huidige situatie.

Conclusies reconstructieregeling

Uit de vergelijking van de huidige geluidproductie (72,3 dB(A)) en de geluidsproductie in het jaar 2012 (73,2 dB(A)) blijkt dat een toename op en derhalve ook langs de weg zal optreden van 0,9 dB(A). Deze toename blijft onder de drempelwaarde van 2 dB(A) waardoor geen sprake is van een reconstructie in de zin van de wet Geluidhinder. De geluidstoename is voor het grootste deel toe te schrijven aan de autonome verkeersgroei. De invloed van het verkeer van en naar Park Brederode is zeer beperkt zowel op dit moment als in de toekomst. Ondanks dat Park Brederode in de toekomst

meer autobewegingen zal oproepen dan het huidige gebruik is de geluidsproductie niet hoger doordat de huidige vrachtverkeerbewegingen door leveranciers komen te vervallen. Vrachtverkeer veroorzaakt ten opzichte van personenvoertuigen een aanmerkelijk hogere geluidsbelasting. Voor de realisering van de extra aansluiting op de Brederodelaan zijn geen geluidmaatregelen of een geluidhinderprocedure op basis van de reconstructieregeling van de wet Geluidhinder noodzakelijk.

7.3. Waterhuishouding

Randvoorwaarden toekomstige situatie

Naar de waterhuishoudkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Park Brederode is onderzoek gedaan.⁵

Voor de toekomstige situatie wordt er van uitgegaan dat zoveel mogelijk neerslagwater afkomstig van verhardingen wordt afgekoppeld van het rioleringsstelsel en waar mogelijk wordt benut voor het in stand houden van de waterpeilen en grondwaterstanden binnen het plangebied. Hiertoe dient een zodanig grote berging in het plangebied te worden gerealiseerd dat geen ongewenst hoge piekafvoer zal optreden. Hiertoe zijn na overleg met het hoogheemraadschap berekeningen uitgevoerd. Bij een beoogd oppervlak aan verharding van 9,3 ha (26% van totale oppervlak plangebied) en open water van 1,4 ha (14% van het verharde oppervlak) dient de afvoermogelijkheid van bepaalde duikers te worden vergroot. Ten behoeve van de fijnregeling van het waterpeil in het plangebied kan eventueel een instelbare stuw worden geplaatst.

Te hanteren peilstelling

In verband met de handhaving van verschillende functies in de omgeving is geadviseerd om de peilstelling in het plangebied en rond de ruïne van Brederode tot aan de Willem de Zwijgerlaan in principe te handhaven op de historische peilen van respectievelijk NAP+4,20m en NAP+3,95m. In verband met de toename van de waterafvoer dienen enkele knelpunten in de waterafvoer te worden opgelost.

Voor het tegengaan van te grote peilstijgingen in het gebied Park Brederode dient de waterafvoer te worden verbonden met de ruimer gedimensioneerde duiker D021 en/of dient duiker D020 te worden vergroot. Ten behoeve van de fijnregeling van het waterpeil in het plangebied kan eventueel aanvullend een instelbare stuw worden geplaatst.

Tevens dienen de uitstroomopeningen van een aantal duikers (D06, D014 en D001) in het Burgemeester Rijkenspark te worden verdedigd over een lengte van 5 à 10 m in verband met toenemende stroomsnelheden (Grontmij, februari 1996). In de omgeving van dwarsprofiel DP19 dient het stroomprofiel van de betreffende duinrel eventueel lokaal te worden verruimd.

Toe te passen ontwateringssysteem

Bij de ontwatering van het gebied dient zoveel als mogelijk te worden uitgegaan van open, vrij lozende drainagesystemen. Bemalen drainagesystemen dienen uitsluitend te worden toegepast in uitzonderlijke

⁵ Park Brederode Bloemendaal, onderzoek waterhuishoudkundige randvoorwaarden; Grontmij Noord-Holland d.d. 15 december 1999

situaties waar waardevolle bomen dienen te worden gespaard. De waterafvoer ter plaatse van de duinrel langs het (voormalige) natuurbad Velserend kan eventueel worden verbeterd door verdieping en verruiming van het stroomprofiel. Indien nodig kan hiermee de grondwaterstand in het meest noordwestelijke terreingedeelte worden verlaagd.

Ontwatering bestaande en toekomstige bebouwing

Uitgaande van de gangbare ontwateringsnorm voor bebouwing met een kruipruimte wordt voor de bestaande bebouwing uitgegaan van een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 m beneden maaiveld. Ter plaatse van de bestaande bebouwing wordt ruimschoots aan de gewenste ontwateringsdiepte voldaan. Ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen woonbebouwing dient een zodanig hoog bouwpeil en/of funderingsconstructie te worden gekozen dat geen wateroverlast ontstaat bij de maatgevende hoogste grondwaterstanden (zie onderzoek waterhuishoudkundige randvoorwaarden, Grontmij). Onnodige aanvullende drainage op deze plaatsen is in principe ongewenst.

Ontwatering bomenbestand

De te verwachten grootste stijging van de grondwaterstanden treedt op in het westelijke hoge gedeelte van het plangebied. In dit gedeelte, op plaatsen waar eventueel waardevolle bomen door de stijging van de grondwaterstand worden bedreigd, kan de grondwaterstand eventueel plaatselijk worden verlaagd door lokale toepassing van een vrij lozende drainage of een duinrel. De stijging van de grondwaterstand in de centrale natte zone en in het oostelijke gedeelte van het plangebied is naar verwachting minder dan 0,20 m. Uit modelberekeningen blijkt dat ook in deze centrale natte zone, waar nodig, lokaal aanvullende drainage kan worden gerealiseerd, zonder dat dit tot belangrijke grondwaterstands dalingen in de nabije omgeving leidt. In het meest oostelijke terreingedeelte is geen verlaging van de grondwaterstand mogelijk door middel van vrije lozing op het oppervlaktewater. In deze zone kan uitsluitend worden gewerkt met drainagesystemen in onderbemaling.

Ontwatering nat natuurgebied

Om de toestroming van kwelwater tot in de wortelzone te bevorderen kan de drooglegging plaatselijk worden verkleind. Dit geldt met name voor de meest westelijke natte zone waar gestreefd wordt naar een grondwatertrap I. In verband hiermee wordt geadviseerd om de meest westelijke sloot, door middel van een stuw op een circa 0,50 m hoger peil in te stellen. Ook op andere plaatsen kan eventueel lokaal een hoger waterpeil worden ingesteld. Uit modelberekeningen blijkt dat eventuele lokale peilverhogingen in de laaggelegen terreingedeelten slechts een beperkte uitstraling naar de omgeving hebben.

Vervolgonderzoek

Bovenstaande teksten zijn gebaseerd op een onderzoek van adviesbureau Grontmij in 1999. Inmiddels is er vervolgonderzoek geweest, waarin actuele meetgegevens de basis vormen. Onderstaande "algemene beschrijving van de hydrologische effecten van de plannen in landgoed Meer en Berg te Bloemendaal" is gebaseerd op deze meetresultaten.

Algemene beschrijving hydrologische effecten van de plannen in landgoed Meer en Berg te Bloemendaal
door ir J.H. Bouma, Wareco Amsterdam bv

1. Algemeen

Verwacht wordt dat de plannen voor Park Brederode een positief effect zullen hebben op de waterhuishouding omdat het bestemmingsplan uitgaat van:

- minder verhard oppervlak en dus meer infiltratie van regenwater in het gebied;
- door meer infiltratie van regenwater zal geen verlaging van de grondwaterstand gaan plaatsvinden en tevens geen lokale zettingen van veenlenzen. De 'sponswerking' van de veenlenzen blijft dus behouden;
- de woningbouw zal naar verwachting de hoeveelheid kwelwater naar de Brederoodse Beek niet doen verminderen omdat er geen ondergrondse obstakels zijn voorzien in het noordwestelijke plangebied;
- het aanleggen van een nieuwe duinrel. De hoeveelheid kwelwater neemt hierdoor iets toe. Hierdoor vermindert de kans op volledige stagnatie in de afvoer van (kwel)water;
- doordat de kans op volledige stagnatie in de afvoer vermindert, nemen de huidige fluctuaties in waterpeilen bij de ruïne van Brederode af.

2. Verandering verhard oppervlak

Het verhard oppervlak (daken, wegen, etc) in Park Brederode gaat als gevolg van de voorgenomen reductie in bebouwd oppervlak veranderen. Het totaal aan verhard oppervlak neemt af ten opzichte van de huidige situatie. Dit betekent dat meer regenwater direct kan infiltreren in de bodem. De toekomstige verharde oppervlakken worden niet aangesloten op de riolsysteem van de gemeente Bloemendaal: het regenwater zal ter plaatse infiltreren naar de bodem, bijvoorbeeld via een infiltratievoorziening zoals een wadi. Het regenwater wordt dus niet via het riolsysteem naar buiten het plangebied afgevoerd. Daarnaast zal (bij voorkeur oppervlakkige) afvoer van regenwater naar het centrale laaggelegen gebied plaatsvinden. Dit betekent dat de nieuwbouwplannen geen negatieve effecten zullen hebben op de hoeveelheid infiltrerend regenwater in Park Brederode.

Door de nieuwbouwplannen neemt de hoeveelheid infiltrerend regenwater toe. Hierdoor zal de grondwaterstand in ieder geval niet gaan dalen. Omdat het zand goed doorlatend is, zal de grondwaterstand door het infiltrerend regenwater daarnaast nauwelijks stijgen: er treedt nauwelijks opbolling van de grondwaterstand op.

3. Grondwaterstanden

Het centrale laaggelegen deel van het plangebied betreft de 'kwelzone'. In dit deelgebied ontspringt de Brederoodse Beek. Als gevolg van het stopzetten van de drinkwaterwinningen door PWN in de Kennemerduinen was aanvankelijk de verwachting dat de grondwaterstand in het plangebied aanzienlijk zou gaan stijgen en de kweldruk zou gaan toenemen. Uit tweewekelijkse metingen van de grondwaterstand op diverse locaties in het park (sinds 1999 tot heden) blijkt dat er geen significante stijging van de grondwaterstand heeft plaatsgevonden.

4. Effect woningbouw op kwelwater

In het centrale, laaggelegen deel van het plangebied is geen woningbouw gepland. Ondergrondse constructies in het noordwestelijk deelgebied worden in principe voorkomen, indien ze de grondwaterstroming naar de kwelzone zouden belemmeren.

In het noordoostelijke deelgebied vindt wegzijging plaats. Het grondwater stroomt hier in oostelijke richting, dat wil zeggen niet naar het centrale laaggelegen deel. De bouwplannen in dit deelgebied hebben daarom geen invloed op de hoeveelheid kwelwater dat via de Brederoodse Beek wordt afgevoerd. Het hoofdgebouw in het Zocherpark bevindt zich ter hoogte van de waterscheiding. Ten noorden van het hoofdgebouw vindt afstroming plaats naar het meer, ten zuiden vindt afstroming plaats naar de sportvelden (een ander stroomgebied). Het zuidwestelijk deel van het plangebied behoort niet tot het stroomgebied van de Brederoodse Beek. Dit deelgebied watert af richting de sportvelden. Door de woningbouw zal derhalve naar verwachting geen verandering in de kwelstroom naar de Brederoodse Beek gaan plaatsvinden.

5. Monumentale bomen

In overleg met de heer J. Copijn (dendroloog) zijn in de zomer van 2002 aanvullend peilbuizen geplaatst bij monumentale bomen. De verwachting was dat een ontoelaatbare stijging van de grondwaterstand zou gaan optreden als gevolg van het beëindigen van de drinkwaterwinningen van PWN. Uit metingen is dit tot op heden niet aangetoond. Ook uit het modelonderzoek blijkt dat geen verdere stijging van de grondwaterstanden wordt verwacht. Het is daarom niet te verwachten dat drainageleidingen nabij de monumentale bomen dienen te worden aangelegd.

6. Ruïne van Brederode

De afvoer van water uit Park Brederode langs de ruïne van Brederode verder in noordelijke richting varieert in de huidige situatie sterk. In (extreem) droge perioden, zoals de zomer van 2003, vallen de watergangen op Park Brederode droog en stagneert de afvoer. Zoals bij de punten 2, 3 en 4 vermeld zal de afvoer van (kwel)water uit het park niet gaan veranderen. Door de aanleg van de nieuwe duinrel zal in droge perioden meer kwelwater worden afgevoerd dan in de huidige situatie. De kans dat de afvoer naar de ruïne volledig stagneert, vermindert hierdoor. Dit betekent dus een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. In het park is ruim voldoende oppervlaktewater aanwezig om piekberging te realiseren. Hierdoor nemen de fluctuaties in waterpeilen nabij de ruïne van Brederode als gevolg van de plannen in ieder geval niet toe, en waarschijnlijk af. Dit is voor de stabiliteit van de ruïne een gunstige ontwikkeling.

Overigens geldt dat de Rijksgebouwendienst, als eigenaar van de ruïne van Brederode, binnenkort start met een (geo-)hydrologische inventarisatie ter plaatse van de ruïne. Op basis van deze inventarisatie kunnen de eventuele effecten van de ingrepen in Park Brederode nauwkeuriger worden aangegeven.

7. Grondwatermodel

In 2003 is een grondwatermodel opgesteld voor Park Brederode. Bij de toekomstige, op te stellen uitwerkingsplannen, worden door Park Brederode

BV met het model de effecten van deze plannen op de grondwaterstanden bepaald. Bij de beoordeling van de uitwerkingsplannen door de gemeente zullen deze (mogelijke) effecten worden meegenomen. Het uitgangspunt is dat ongunstige effecten worden voorkomen, zie ook punt 8.

8. Uiterwerkingsplannen

Momenteel zijn de uitwerkingsplannen voor de afzonderlijke deelgebieden nog niet gereed. Bij de ontwikkeling van de uitwerkingsplannen worden de effecten hiervan op de waterhuishouding vanzelfsprekend beoordeeld. Het grondwatermodel zal hiervoor als toetsingsinstrument worden gehanteerd. Hierbij geldt het uitgangspunt dat in principe geen negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Indien de uitwerkingsplannen resulteren in negatieve effecten op de waterhuishouding, worden alternatieve plannen opgesteld en/of compenserende maatregelen getroffen.

Mogelijk worden ondergrondse parkeergarages gebouwd. Dit is in dit stadium echter nog niet bekend. Door de ondergrondse parkeergarages zou de natuurlijke grondwaterstroming kunnen worden belemmerd. Dit is afhankelijk van de locatie, de diepte van de parkeergarage en het grondwaterpeil ter plaatse. Bij de uitwerkingsplannen worden de effecten op de waterhuishouding nagegaan en worden zonodig maatregelen getroffen.

7.4. Kwaliteit bodem en grondwater

Op het terrein is meer dan een eeuw lang het Provinciaal Ziekenhuis gevestigd geweest. In de loop der jaren hebben diverse bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Genoemd kunnen onder andere worden een kolengasfabriek, een oliegasfabriek, diverse ketelhuizen, kolenopslagen, stortplaatsen en boven- en ondergrondse brandstoftanks. Ter plaatse van het terrein van het Provinciaal Ziekenhuis zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Historisch onderzoek (Tauw Milieu, R3452565, maart 1996);
- Oriënterend bodemonderzoek (Oranjewoud, 17795-92028, 31 maart 1998);
- Nader bodemonderzoek (Oranjewoud, 17795-92360, 5 augustus 1998);
- Aanvullend bodemonderzoek (Oranjewoud, 17795-92688, 8 oktober 1998);
- Aanvullend bodemonderzoek '1999' (Oranjewoud, 17795-29241, 5 februari 1999);
- Aanvullend onderzoek waterpartijen (Oranjewoud, 16245-29241, 10 februari 1999);
- Saneringsonderzoek (Oranjewoud)

Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat gedurende de periode dat ter plaatse van de locatie het Provinciaal Ziekenhuis in bedrijf was op diverse plaatsen immobiele verontreiniging is ontstaan met zware metalen en PAK. Ter plaatse van de voormalige oliegasfabriek en de voormalige kolengasfabriek zijn daarnaast mobiele verontreinigingen ontstaan met de meer vluchtige PAK-verbindingen, vluchtige aromaten en minerale olie.

Op basis van berekeningen blijkt dat er plaatselijk (afhankelijk van de toekomstige bestemming van het terrein) actuele risico's voor de

volksgezondheid aanwezig kunnen zijn, vooral ten gevolge van uitdamping. Ter plaatse van de beide voormalige gasfabrieken is op basis van berekeningen sprake van een actueel risico voor verspreiding. In het Saneringsplan Provinciaal Ziekenhuis van Oranjewoud (177795-29548), augustus 1999, is een overzicht opgenomen van de verontreinigingen die in de verrichte bodemonderzoeken zijn aangetroffen.

De boven- en ondergrond van het terrein is lokaal matig tot sterk verontreinigd met koper en/of zink, doch bevat op de meeste plaatsen overwegend geen tot licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK-totaal en minerale olie. De geconstateerde verontreinigingen met koper en zink zijn zowel geconstateerd in grond met als zonder bijmengingen en zijn derhalve niet toe te schrijven aan deze bijmengingen. Voor de oorzaak van de verontreiniging is echter ook geen andere verklaring voorhanden.

Voor de uitvoering van de grond- en grondwatersanering zijn in het kader van het saneringsplan (Oranjewoud) de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De verontreinigingen met mobiele componenten in de grond en het grondwater worden volledig verwijderd;
- De hoeveelheden verontreinigd en niet verontreinigd materiaal zijn afgeleid van de zintuiglijke waarnemingen en chemische analyses uit de verrichte bodemonderzoeken.

Voor de sanering van de beide gasfabrieken gelden de volgende randvoorwaarden:

- De maatregelen moeten zodanig van aard zijn dat hinder en overlast tijdens de uitvoering daarvan en eventueel ook daarna zoveel mogelijk worden beperkt;
- Het risico van schade aan kapitaalgoederen (gebouwen, kabels, leidingen, etc) dient, zowel op de locatie als in de omgeving daarvan, tot een minimum te worden beperkt;
- De aanwezige bebouwing wordt gesloopt voor de start van de sanering; het verwijderen van fundering en kelders valt onder de sanering;
- Voor de immobiele verontreiniging in de bovengrond zal in horizontale richting als stopcriterium de op het terrein heersende achtergrondwaarden voor zware metalen en PAK ($>S < T$) worden gehanteerd. In verticale richting zal ter plaatse van de terreindelen waar zich geen mobiele componenten maximaal tot 1,0 m –maaiveld worden ontgraven;
- Voor de sanering van de *oliegasfabriek* wordt voor de mobiele verontreiniging in de grond in verticale richting als stopcriterium een lichte teergeur in combinatie met een PAK concentratie van maximaal 2,0 mg/kg d.s. en een concentratie voor ethylbenzeen, toluen, benzeen en xylenen van maximaal 1,0 mg/kg d.s. gehanteerd. Gesteld wordt dat de aangetoonde licht verhoogde concentraties PAK (voornamelijk naftaleen), ethylbenzeen, toluen en xylenen in de diepere ondergrond ter plaatse van de *oliegasfabriek* samen hangen met de sterk verhoogde concentraties in het grondwater. De restverontreiniging met mobiele PAK verbindingen (voornamelijk naftaleen) en vluchtige aromaten op een diepte tot ca. 4,0 tot 8,0 m –maaiveld zal worden verwijderd door middel van doorspoeling. Voor minerale olie wordt de streefwaarde als stopcriterium gehanteerd;

- Voor de sanering van de *kolengasfabriek* zullen voor de mobiele verontreinigingen in de grond in verticale en horizontale richting de streefwaarden voor de betreffende parameters worden aangehouden.

Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland hebben in maart 1999 ingestemd met de ernst en urgentie van de verontreiniging.

Het doel van de sanering is het volledig verwijderen van de mobiele verontreiniging in de grond en het grondwater. De immobiele verontreinigingen in de bovengrond (bovenste meter of tot het plaatselijke grondwaterpeil) verwijderen tot de tussenwaarde voor afzonderlijke chemische componenten. Het saneren van de immobiele stoffen is mede afhankelijk gesteld van het toekomstige gebruik van de diverse locaties. Het slib uit de watergangen te saneren tot klasse 2 (grenswaarde) genoemd in de Evaluatienota Water uit de Vierde Nota Waterhuishouding.

8. Juridische planopzet

Algemeen

De hoofdopzet van het bestemmingsplan is ontleend aan het Masterplan, door de gemeenteraad vastgesteld op 29 november 2001. Voor een beschrijving van het Masterplan wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 5. Als structuurbepalende elementen zijn de beide parkbestemmingen aangegeven en de bestemmingsvlakken van de uit te werken bestemming woondoeleinden (UW).

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van gedetailleerde bestemmingen, zoals de bestemming woondoeleinden (W) en van bestemmingen die globaal van aard zijn, waarbij de detaillering een inrichtingsmaatregel is, waarvoor geen ruimtelijke ordeningsprocedure gevolgd behoeft te worden, zoals de bestemming Cultuurhistorisch Park. De bestemming, die de nieuw op te richten woningen mogelijk maakt, is een uit te werken bestemming op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit betekent dat voor de nadere detaillering van deze bestemming, waarbij de situering van de woningen en de hoogte en omvang daarvan meer in detail zullen worden aangegeven, een nieuwe (verkorte) procedure op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening noodzakelijk is. Ter bescherming van de aanwezige landschappelijke, ecologische en natuurlijke waarden zijn in de beide parkbestemmingen aanlegvergunningen voorgeschreven voor een groot aantal werken en werkzaamheden. Ter bescherming van deze waarden zijn in de uitwerkingsregels van de uit te werken bestemming woondoeleinden (UW) bepalingen opgenomen, die moeten garanderen dat bij het opstellen van de uitwerkingsplannen daar in voldoende mate rekening mee gehouden wordt.

De opzet van de voorschriften

De voorschriften zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- In het eerste hoofdstuk zijn de algemene bepalingen, zoals de wijze van meten en de begripsbepalingen opgenomen.
- Het tweede hoofdstuk, regelt de bestemmingen en het gebruik van de grond en bouwwerken.
- In het derde hoofdstuk zijn de bijzondere bepalingen opgenomen, waaronder als belangrijkste bepaling de wijzigingsbepaling.
- Het vierde hoofdstuk bevat het overgangsrecht en de strafbepaling.

Hieronder zullen eerst in het kort de verschillende hoofdstukken besproken worden. Besloten wordt met een bespreking van de verschillende in het bestemmingsplan voor komende bestemmingen.

De algemene bepalingen

Dit hoofdstuk begint met de Begripsbepalingen, waarin de in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen worden verklaard. Hetzelfde geldt voor artikel 2, de Wijze van Meten, voor zover het betreft de wijze waarop de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Artikel 3, de Dubbeltelbepaling, heeft als doel tegen te gaan dat door grondtransacties of soortgelijke handelingen een grotere bebouwingsdichtheid ontstaat dan in de planopzet is voorzien. Artikel 4 Vrijstelling voor Kleine Bouwwerken en geringe Afwijkingen heeft betrekking op kleine maatafwijkingen en kleine gebouwtjes, zoals nutsgebouwtjes.

Artikel 5 Monumenten / Archeologische waarden, geeft aan dat wat het bestemmingsplan ook aan bebouwing mogelijk maakt, voor de monumenten op de eerste plaats het bepaalde in de monumentenwet bepalend is voor de mogelijkheden. Ter bescherming van de archeologische waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het gebied dat op de kaart in bijlage 1 van de voorschriften is aangegeven bij werkzaamheden dieper dan 0,6 m en in het overige deel van het plangebied beneden de 2,0 meter.

Bestemmingen en gebruik

Dit hoofdstuk begint met de Algemene Beschrijving in Hoofdpijnen, waarin in zeer algemene termen de hoofddoelstellingen voor het gehele plangebied zijn beschreven. Hierin zijn ook regels opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen. Het hoofdstuk sluit met de algemene gebruiksbeplanning, Gebruik van Grond en Bouwwerken, waarin bepaald wordt dat gebruik strijdig met hetgeen in de doeleindenomschrijvingen van de verschillende bestemmingen is opgenomen, niet is toegestaan.

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de betreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Voor die bestemmingen waarvoor geen nadere uitwerking op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening noodzakelijk is, wordt deze bepaling gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven welke soort bebouwing, gezien de doeleindenomschrijving voor de gronden met de betreffende bestemming is toegestaan. Voor die bestemmingen waarvoor dit noodzakelijk wordt geacht en voor de uit te werken bestemming is een beschrijving in hoofdpijnen opgenomen, waarin de na te streven kwaliteiten zijn aangegeven, respectievelijk de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de wijze van uitwerken van de bestemming.

In de bebouwingsvoorschriften wordt aangegeven aan welke voorwaarden de op te richten bebouwing dient te voldoen, voor zover dit niet rechtstreeks voort vloeit uit de plankaart. Voor een aantal bestemmingen zijn de hierboven beschreven aanlegvergunningen opgenomen. Ook zijn aanlegvergunningen voorgeschreven ter bescherming van in het plangebied voorkomende archeologische waarden. Zonodig zijn in de verschillende bestemmingen vrijstellingsbepalingen opgenomen en/of bepalingen met betrekking tot het kunnen stellen door burgemeester en wethouders van nadere eisen, waarin is aangegeven van welke voorschriften van de betreffende bestemming burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen, dan wel bij de toepassing van welke voorschriften burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen en in welke gevallen.

Bijzondere bepalingen

Dit hoofdstuk begint met de bepaling Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening. Door het opnemen van dit artikel wordt duidelijk gemaakt welke artikelen van de bouwverordening van stedenbouwkundige aard van kracht blijven naast het bestemmingsplan. Dit artikel wordt gevolgd door het artikel Wijzigingsbevoegdheid. Daarin staan de grotere afwijkingen beschreven die mogelijk zijn in dit bestemmingsplan naast de kleinere afwijkingen waarvoor de hiervoor beschreven, in hoofdstuk I opgenomen, algemene vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen. De wijziging heeft met name betrekking op afwijking van de bestemmingsgrenzen indien dit

noodzakelijk zou zijn in verband met de resultaten van het onderzoek naar de habitatsoorten en de eventuele gevolgen van de activiteiten in het plangebied op het aangrenzende natuurgebied. Ook kan wijziging noodzakelijk in verband met de definitieve verkaveling. Indien buiten het plangebied in de gemeente Bloemendaal ruimte voor een brandweergarage wordt gevonden, kan via een wijzigingsbevoegdheid deze uit het plan verwijderd worden. Bij aanwijzing van het hoofdgebouw tot rijksmonument is een verandering in de hoeveelheden BGO en BVO mogelijk gemaakt in de bestemmingsvlakken II en III teneinde behoud van deze gebouwen binnen de uitwerking mogelijk te maken. Een wijziging om woningbouw toe te staan is er in de zuidelijke strook van het plangebied (tussen de zuidelijke plangrens en het bestemmingsvlak III van de bestemming "Uit te werken woondoeleinden") indien door wijziging of herziening van het geldende streekplan ter plaatse woningbouw kan worden toegestaan. In het Algemeen Procedurevoorschrift is voor een aantal artikelen, zoals de uit te werken bestemming en de wijzigingsbepaling aangegeven dat op de voorbereiding daarvan de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Het artikel Aanvang Bouw bepaalt dat geen bebouwing is toegestaan in de bestemming uit te werken woondoeleinden (UW), zolang geen uitwerking rechtskracht heeft. In hetzelfde artikel zijn de uitzonderingen op deze regel aangegeven.

Overgangs- en slotbepalingen

In de artikelen Gebruik in strijd met het plan en Bouwen in strijd met het plan zijn de zogenaamde overgangsregels opgenomen voor respectievelijk bestaand gebruik in strijd met het nieuwe bestemmingsplan en bouwactiviteiten, die ondanks dat ze in strijd met het nieuwe plan toch op basis van op het geldende bestemmingsplan kunnen worden voortgezet. Deze bepalingen komen in alle bestemmingsplannen voor en zijn voorgeschreven door de Raad van State in verband met het respecteren van bestaande rechten. De strafbepaling geeft aan dat met het bestemmingsplan strijdig gebruik, anders dan op basis van het overgangsrecht, een strafbaar feit oplevert. De Woningwet voorziet in strafbaarstelling van bouwen in strijd met het bestemmingsplan, zodat daarin in een bestemmingsplan niet hoeft te worden voorzien. In het afsluitende artikel Naam wordt de citeertitel van het bestemmingsplan weergegeven.

De Bestemmingen

De bestemming *Uit te werken Woondoeleinden (UW)* in artikel 7 is toegekend aan de locaties waar in het Masterplan de nieuwe woonbebouwing wordt gedacht. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt onderscheid gemaakt tussen uitwerkingsregels met algemene strekking en uitwerkingsregels die uitsluitend van toepassing zijn op het betreffende met een Romeins cijfer op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak. In de Algemene regels wordt de marge voor het aantal te realiseren nieuwe woningen voor het gehele gebied met deze bestemming gegeven, zoals opgenomen in het Masterplan. Per bestemmingsvlak wordt het oppervlakteprogramma gegeven, ook hier met een marge. Bij de algemene regels zijn afwijkingen opgenomen voor het bebouwd grondoppervlak en de bruto vloeroppervlakte die per bestemmingsvlak is opgenomen. Regels zijn opgenomen, waarin wordt aangegeven dat bij de uitwerking rekening gehouden zal worden met verschillende waarden in het plangebied, zoals natuur- en ecologische waarden, waaronder habitatwaarden en archeologische waarden, het bomenbestand en dat de beeldkwaliteit van de

bebouwing belangrijk zal zijn en dat in dat kader beeldkwaliteitplannen zullen worden opgesteld. Verder zijn regels gegeven met betrekking tot ontsluiting en parkeren. Als algemene regel is aangegeven dat ten behoeve van een stedenbouwkundig accent een overschrijding van de maximale goothoogte kan worden toegestaan door burgemeester en wethouders bij de uitwerking.

In de uitwerkingsregels per bestemmingsvlak zijn voornamelijk regels opgenomen met betrekking tot de begane grondoppervlakten (bebouwd grondoppervlak bgo) en de oppervlakten van alle verdiepingen (bruto vloeroppervlak bvo) van de bebouwing per bestemmingsvlak, die gerealiseerd mag worden, alsmede de maximaal toegestane hoogte in bouwlagen en in goothoogte. In een enkel bestemmingsvlak zijn nog verdere bepalingen opgenomen. Voor bestemmingsvlak V geldt dat daarin een zoeklocatie is opgenomen voor een brandweergarage.

In het algemeen gedeelte van de beschrijving in hoofdlijnen bij deze bestemming is aangegeven dat bij de uitwerking eisen gesteld kunnen worden aan de situering van de bebouwing in verband met de bescherming van deze waarden. In bestemmingsvlak II is het Carré opgenomen. Daarin is naast woningen ook ruimte voor maatschappelijke voorzieningen.

De bestemming *Woondoeleinden (W)* in artikel 8 heeft betrekking op een aantal bestaande panden deels woningen. Per bestemmingsvlak mag niet meer dan één woning worden gebouwd. Indien op de plankaart een getal is ingeschreven mogen niet meer dan dat aantal woningen worden gebouwd. Bij dit artikel is de splitsingsvrijstelling opgenomen van de gemeente, die geldt voor alle bestemmingsplannen waarin (zeer) grote woongebouwen met daarin één woning zijn opgenomen. Deze vrijstelling maakt het mogelijk grote bestaande woningen te splitsen in maximaal twee woningen. De voorwaarden zijn ontleend aan de algemene splitsingsvrijstelling, die in 1986 zijn goedgekeurd en aan het rapport Evaluatie bestaande splitsingsvrijstelling (2000). Uit beide stukken blijkt dat het doel van de vrijstelling het behoud van de karakteristieke villa is. Het verlenen van vrijstelling vereist een afweging per geval, waarbij de splitsingsvrijstelling met name nuttig is in geval van de wenselijkheid om karakteristiek (beeldbepalende) waarden aan het bestaande pand te behouden en waar (nog) geen ander instrument in het behoud van die waarden voorziet. Het is een aangereikt alternatief voor de eigenaar in plaats van het slopen van een onderhoudsgevoelig pand. De splitsingsvrijstelling is niet bedoeld voor enkel het dienen van volkshuisvestelijk doel (courantheid, vermeerderen aantal woningen). Uitgangspunt is dat in beginsel de mogelijkheid bestaat voor een verticale splitsing van het pand. Slechts in uitzonderlijke gevallen kunnen gedeeltelijk of geheel boven elkaar gelegen woningen ontstaan. Hiertoe kan de bouwtechnische situatie (zoals geluidsisolatie, constructieve elementen en brandveiligheid) aanleiding geven. Het college van burgemeester en wethouders zal derhalve zeer selectief gebruik maken van de horizontale splitsingsvrijstelling.

In het artikel woondoeleinden (W) is ook een bijzonder gebruiksvoorschrift opgenomen in verband met het regelen van de uitoefening van een beroep aan huis. Ten behoeve van een kantoor of praktijk aan huis ten behoeve van een vrij beroep of ten behoeve van het verlenen van diensten mag 30% van de vloeroppervlakte van een woning met een maximum van 60 m² gebruikt worden, mits het wonen de primaire functie blijft en op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

In het plan wordt voor een aantal bestaande hoofdgebouwen, die door de situering, bouwwijze en/of omvang niet op de eerste plaats geschikt zijn voor woondoeleinden ook de mogelijkheid geopend voor het vestigen van maatschappelijke en/of sociaal culturele doeleinden. Vijstelling is mogelijk voor lichte horeca (maximaal één maal) en kantoren. Voorwaarden voor het kunnen verkrijgen van vrijstelling zijn onder andere dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn en geen schade wordt toegebracht aan de waarden van het plangebied. Dit betreft de bestemming *Gemengde Doeleinden*, artikel 9.

De bestemming *Erf* in artikel 10 is gegeven aan de zij- en achterzijde van de bestaande tot "Woondoeleinden" bestemde bebouwing. Op deze gronden is het mogelijk al dan niet aangebouwde bijgebouwen te realiseren, tot een maximum zoals op de plankaart aangegeven tot maximaal 40% van de oppervlakte van de betreffende bij een woning behorende gronden. Bij iedere woning kan onder voorwaarden vrijstelling verleend worden voor het realiseren van een open zwembad tot maximaal 70 m². Ook bij deze bestemming is een bijzonder gebruiksvoorschrift opgenomen ten behoeve van een praktijk- en/of kantoorruimte in een bijgebouw.

De bestemming *Tuin* van artikel 11 voorziet in de regeling van de voor en zijkant van de bestaande tot "Woondoeleinden" en "Gemengde Doeleinden" bestemde bebouwing. Hierin zijn geen gebouwen toegestaan met uitzondering van gebouwtjes, zoals dierenverblijven met een totale oppervlakte van ten hoogste 10 m² en een hoogte van 2 meter. Deze oppervlakte geldt voor tuin én erf bij een woning. Bijzonder is de aanduiding "ondergronds bouwwerk" bij een woning, waarmee aan voormalige waterkelders de mogelijkheid wordt gegeven daaraan een functie toe te kennen als ruimte bij een woning. Bovengronds kan de grond gewoon als tuin in gebruik blijven.

De bestemming *Cultuurhistorisch Park* in artikel 12 is de bestemming die toegekend is aan het Zocherpark. Handhaving van dit cultuurhistorisch waardevol park is uitgangspunt. In de beschrijving in hoofdlijnen zijn daartoe bepalingen opgenomen. Deze zullen voor wat betreft het bestemmingsplan vooral een rol spelen bij de bebouwingsvoorschriften en het aanlegvergunningenstel, maar veel belangrijker uitgangspunt zijn voor de inrichtingsplannen voor het park. Het park kan gebruikt worden voor extensieve dagrecreatie, maar ook speelweiden en dergelijke zijn mogelijk, een en ander mits passend in de opzet van het historische park. Ook zichtlijnen op met name de ruïne van Brederode zijn belangrijk voor de inrichting van dit gebied.

In deze bestemming is de bouw van een garage/berging mogelijk binnen een strook van 10 meter ter weerszijden van de villa Bloemendaals Begin. De gronden tussen garage en woonhuis kunnen in gebruik worden genomen als tuin.

Aan het nieuw te ontwikkelen park is de bestemming *Natuurpark* toegekend in artikel 13. Een belangrijke doelstelling die aan deze bestemming is toegekend is het ontwikkelen van een eigen waterstructuur in verband met het vasthouden van eigen water en water dat uit de duinen af zal komen na

het stoppen van de waterwinning. Ook bij deze bestemming is de zichtlijn op de ruïne van Brederode belangrijk.

De bestemming *Doeleinden voor Natuur en Landschap (N)* in artikel 14 is toegekend aan de terreinen met een hoge natuurwaarde, deels gelegen buiten het oorspronkelijke ziekenhuisterrein, maar die wel zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Deze gebieden grenzen aan het Nationaal Park Zuid-Kennemerland. Waar deze gronden bij een woning behoren hebben deze de subbestemming landschappelijke tuin gekregen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

De Amoureuze Beek, voor zover in het plangebied gelegen heeft de bestemming *Duinrel* gekregen in artikel 15. Met deze bestemming wordt het behoud van deze waterloop nagestreefd.

Het Duinmeer heeft de bestemming *Water* gekregen in artikel 16. De bestemming *Verkeers- en verblijfsdoeleinden* in artikel 17 heeft betrekking op de bestaande weg, voorzover deze als zodanig bestemd wordt. Voor het realiseren van ontsluitingen zal overigens zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van bestaande wegtracé's, maar het gaat te ver om deze in alle gevallen reeds te bestemmen. .

9. Handhaving

Ingevolge de planvoorschriften is het handelen in strijd met de bestemmingen verboden. Door in het kader van het ontwerpen van het plan tijdig te overleggen met de gebruikers van het gebied, is ernaar gestreefd een bestemmingsplan te ontwerpen dat, in verband met de aan het onderhavige gebied toegekende waarden van (inter)nationale betekenis, voldoende ruimte biedt aan de gebruikers en bewoners.

Indien zich strijdige en ongewenste ontwikkelingen of activiteiten voordoen, staat ten behoeve van de handhaving van het verbod in de Algemene wet bestuursrecht een aantal bevoegdheden ter bevordering van de naleving van de planvoorschriften ter beschikking. Bij het toepassen van deze bevoegdheden tot het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom wordt gebruik gemaakt van een opgesteld draaiboek.

De controle op de naleving van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd door de taakgroep bouw- en woningtoezicht en de taakgroep Milieu. Nadat een feit is geconstateerd zal ingevolge het draaiboek, behoudens spoedeisende gevallen, eerst de overtreder worden benaderd aan de overtreding een einde te maken. Dit kan door middel van het staken en het opheffen van de strijdigheid.

Indien de strijdigheid niet wordt beëindigd, zal aan het dagelijks bestuur van de gemeente worden voorgelegd om met het middel van bestuursdwang of door het opleggen van een dwangsom te bevorderen dat de situatie in overeenstemming wordt gebracht met het bestemmingsplan. Daartoe zal aan de overtreder een schriftelijke waarschuwing worden verzonden waarin is vermeld binnen welke termijn de overtreding moet worden beëindigd. Tevens staat in de waarschuwing vermeld welke actie vanwege de gemeente kan worden verwacht indien de strijdigheid niet wordt beëindigd. De kosten van deze handhaving worden verhaald op de overtreder.

10. Economische uitvoerbaarheid

Door de gemeente Bloemendaal en de CV Park Brederode is op 2 november 2001 een samenwerkingsovereenkomst gesloten in verband met de herontwikkeling van het plangebied.

In deze samenwerkingsovereenkomst zijn de afspraken gemaakt met betrekking tot de organisatiestructuur, de fasering, het woningbouwprogramma, de openbare voorzieningen, de planologische regelingen, de planrealisatie en van belang voor dit hoofdstuk, de financiële regelingen.

De inhoudelijke aspecten, voor zover van belang voor het bestemmingsplan, zijn al eerder in deze toelichting aan de orde gekomen. In dit hoofdstuk gaat het uitsluitend om de financiële aspecten van de planontwikkeling.

In de samenwerkingsovereenkomst heeft de CV Park Brederode aan de gemeente gegarandeerd dat de CV Park Brederode alle kosten voor het ambtelijk apparaat tot een in de overeenkomst opgenomen maximum per jaar zal vergoeden. Eveneens zal de CV Park Brederode aan de gemeente vergoeden de kosten van externe adviseurs die de gemeente inschakelt ten behoeve van de ondersteuning van het eigen ambtelijk apparaat. De CV Park Brederode zal de eventueel door de gemeente te betalen planschadevergoedingen aan de gemeente vergoeden.

De CV Park Brederode zal circa 17 ha cultuur- en natuurpark om niet overdragen aan de gemeente nadat dit is ingericht overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan, gebaseerd op een gemeentelijk Programma van Eisen. De CV Park Brederode garandeert de gemeente dat de kosten voor onderhoud van dit parkgebied niet meer zullen bedragen dan fl. 350.000,= per jaar, prijspeil 1 januari 2001.

De CV Park Brederode zal overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan, gebaseerd op een gemeentelijk Programma van Eisen, de infrastructuur, de riolering en het openbaar groen aanleggen. Deze zal om niet overgedragen worden aan de gemeente.

In de samenwerkingsovereenkomst zijn verder nog financiële regelingen getroffen met betrekking tot sociale huurwoningen, waarvoor de gemeente een bijdrage garandeert, en de overdracht van de grond ten behoeve van een brandweergarage.

Op grond van deze samenwerkingsovereenkomst kan geconcludeerd worden dat aan de ontwikkeling van het plangebied voor de gemeente geen financiële risico's zijn verbonden.

In de samenwerkingsovereenkomst is het woningbouwprogramma vastgelegd in termen van woningcategorieën: sociale huurwoningen, middencategorie en dure koopwoningen. De verdeling in woningcategorieën is enerzijds gebaseerd op het gemeentelijke Volkshuisvestingsplan en anderzijds op de specifieke marktbehoefte aan woningen in Bloemendaal en omgeving. Het project Park Brederode is op basis van de in de samenwerkingsovereenkomst afgesproken uitgangspunten, voorwaarden en bepalingen economisch uitvoerbaar.

Bijlagen

Als bijlagen zijn bij de toelichting opgenomen:

1. Akoestische berekeningen
2. Literatuurlijst
3. Briefwisseling Ministerie LNV – gemeente Bloemendaal

Als bijlagen zijn bij de voorschriften opgenomen:

1. Archeologische waardenkaart
2. Waardevolle bomen

Als afzonderlijke bijlagen zijn ook onderdeel van de toelichting van dit bestemmingsplan:

- Natuurwaardenonderzoek Park Brederode, Nul-meting, Park Brederode Beheer BV, 27 mei 2003, Definitief rapport, 9M0220
- Effectenstudie uitvoerbaarheid Bestemmingsplan Meer en Berg inzake natuurwaarden, Effectenstudie Bestemmingsplan, gemeente Bloemendaal, 16 oktober 2003, definitief rapport, 9M1479.B0
- Aanvullende effectenstudie uitvoerbaarheid Bestemmingsplan Meer en Berg inzake natuurwaarden, gemeente Bloemendaal, 18 februari 2004, 9M1479.B0
- Park Brederode, Meetresultaten hydrologie, Definitief, Park Brederode Beheer BV, 23 januari 2004

Daarnaast kent dit bestemmingsplan een deel II Inspraak en Overleg (oktober 2003).

Bijlage 1. Akoestische berekeningen

verkeersgegevens Brederodelaan

ETMAALINTENSITEIT = 3550 huidige verkeersbelasting exclusief pz-terrein
 daguurpercentage = 7 % van de etmaalintensiteit
 nachtuurpercentage= 0.65 % van de etmaalintensiteit
 MAATGEVENDE PERIODE: 1 1=DAG en 2=NACHT

voertuig-categorie	aant.mvtg daguur	%	aant.mvtg nachtuur	%	snelheid
2 lichte mvtg	236.1	95	21.9	95	50
3 middelzware	7.5	3	0.7	3	50
4 zware mvtg	3.7	1.5	0.3	1.5	50
1 motorfietsen	1.2	0.5	0.1	0.5	50
TOTALEN:	248.5	100.0	23.1	100.0	
Emissie dag/nacht	71.7 dB(A)		61.3 + 10 dB =		71.3

3.550 mvt excl pz-terrein + autonome groei 864 mvt (over 11 jaren) is 4.410 mvt

ETMAALINTENSITEIT = 4414 huidige belasting incl. autonome groei
 excl. pz-terrein
 daguurpercentage = 7 % van de etmaalintensiteit
 nachtuurpercentage= 0.65 % van de etmaalintensiteit
 MAATGEVENDE PERIODE: 1 1=DAG en 2=NACHT

voertuig-categorie	aant.mvtg daguur	%	aant.mvtg nachtuur	%	snelheid
2 lichte mvtg	293.5	95	27.3	95	50
3 middelzware	9.3	3	0.9	3	50
4 zware mvtg	4.6	1.5	0.4	1.5	50
1 motorfietsen	1.5	0.5	0.1	0.5	50
TOTALEN:	309.0	100.0	28.7	100.0	
Emissie dag/nacht	72.6 dB(A)		62.3 + 10 dB =		72.3

4.414 mvt + 1.329 personenwagens door woning-nieuwbouw (60% van 2.215) is 5.743 mvt /etmaal

ETMAALINTENSITEIT = 5.743 Brederodelaan in 2012
inclusief pz-terrein (93 lichte mvt per uur extra)

daguurpercentage = 7 % van de etmaalintensiteit

voertuig-categorie	aant.mvtg daguur
2 lichte mvtg	386.5
3 middelzware	9.3
4 zware mvtg	4.6
1 motorfietsen	1.5
TOTALEN:	401.9
Emissie dag	73.2 dB(A)

Berekening geluidsniveau op 32 meter afstand uit de as van de weg:

```

+-----+
-----+
| Projectomschrijving: gemeente Bloemendaal
|
| Situatie           : Brederodelaan in 2012, 5.743 mvt/etmaal
|
+-----+
-----|
| Rijlijnnummer : 1 | EMISSIEGEGEVENS mvtg/uur km/u C_wegd
emissie |
| Periode       : D | Lichte mvtg      : 386.5 50 0.0
70.6 |
| Indicatief    : N | Middelzware mvtg: 9.3 50 0.0
65.6 |
| Waarneempunt : x | Zware mvtg      : 4.6 50 0.0
67.3 |
+-----+ | Motorrijwielen : 1.5 50 0.0
57.0 |
| Waarneemhoogte: 4.5 | Totaal          : 401.9
73.2 |
| Wegdekhoogte  : 0.0 +-----+
-----|
| Afstand horiz : 32.0 | C_kruisp: 0.0 | D_afst : 15.1 | LAeq
: 53.8 |
| Afstand schuin: 32.2 | C_refl : 0.0 | D_lucht: 0.5 | LAeq,
etm: 53.8 |
| Afstand kruisp: 0.0 | C_zichth: 0.0 | D_bodem: 3.2 | Aftr.
103: 5.0 |
| Type wegdek   : 1 | | D_meteo: 0.8 |
|
| Bodemfactor   : 0.80 | | | Etmaalw.
: 49.0 |
| Objectfractie : 0.00 +-----+
-----|
| Zichthoek     : 127.0 | Berekening contour (LAeq, etmaal) :
0.0 |
+-----+
-----+

```

Berekening geluidsniveau op 22 meter afstand uit de as van de weg:

```

+-----+
-----+
| Projectomschrijving: gemeente Bloemendaal
|
| Situatie           : Brederodelaan in 2012, 5.743 mvt/etmaal
|
+-----+
-----|
| Rijlijnummer :      1 | EMISSIEGEGEVENS   mvtg/uur   km/u   C_wegd
emissie |
| Periode      :      D | Lichte mvtg      :    386.5    50    0.0
70.6 |
| Indicatief   :      N | Middelzware mvtg:     9.3    50    0.0
65.6 |
| Waarneempunt :      x | Zware mvtg      :     4.6    50    0.0
67.3 |
+-----+-----| Motorrijwielen :     1.5    50    0.0
57.0 |
| Waarneemhoogte:  4.5 | Totaal           :    401.9
73.2 |
| Wegdekhoogte  :  0.0 +-----+
-----|
| Afstand horiz : 22.0 | C_kruisp:   0.0 | D_afst : 13.5 | LAeq
: 56.3 |
| Afstand schuin: 22.3 | C_refl  :   0.0 | D_lucht:  0.4 | LAeq,
etm: 56.3 |
| Afstand kruisp:  0.0 | C_zichth:  0.0 | D_bodem:  2.5 | Aftr.
103:  5.0 |
| Type wegdek   :      1 |           | D_meteo:  0.6 |
|
| Bodemfactor   :  0.70 |           |           | Etmaalw.
:  51.0 |
| Objectfractie :  0.00 +-----+
-----|
| Zichthoek     : 127.0 |           | Berekening contour (LAeq, etmaal) :
0.0 |
+-----+
-----+

```

Berekening geluidsniveau op 18 meter afstand uit de as van de weg:

```

+-----+
-----+
| Projectomschrijving: gemeente Bloemendaal
|
| Situatie           : Brederodelaan in 2012, 5.743 mvt/etmaal
|
+-----+
-----|
| Rijlijnummer   :    1 | EMISSIEGEGEVENS   mvtg/uur   km/u   C_wegd
emissie |
| Periode        :    D | Lichte mvtg       :   386.5    50    0.0
70.6 |
| Indicatief     :    N | Middelzware mvtg:    9.3    50    0.0
65.6 |
| Waarneempunt   :    x | Zware mvtg        :    4.6    50    0.0
67.3 |
+-----+-----| Motorrijwielen :    1.5    50    0.0
57.0 |
| Waarneemhoogte:  4.5 | Totaal            :   401.9
73.2 |
| Wegdekhoogte   :  0.0 +-----+
-----|
| Afstand horiz  : 18.0 | C_kruisp:   0.0 | D_afst : 12.7 | LAeq
: 58.4 |
| Afstand schuin: 18.4 | C_refl  :   0.0 | D_lucht:  0.3 | LAeq,
etm: 58.4 |
| Afstand kruisp:  0.0 | C_zichth:  0.0 | D_bodem:  1.4 | Aftr.
103:  5.0 |
| Type wegdek    :    1 |                | D_meteo:  0.5 |
|
| Bodemfactor    :  0.40 |                |                | Etmaalw.
: 53.0 |
| Objectfractie  :  0.00 +-----+
-----|
| Zichthoek      : 127.0 |                | Berekening contour (LAeq, etmaal) :
0.0 |
+-----+
-----+

```

Geluidcontour 50 dB(A)

```

+-----+
-----+
| Projectomschrijving: gemeente Bloemendaal
|
| Situatie           : Brederodelaan in 2012, 5.743 mvt/etmaal
|
+-----+
-----|
| Rijlijnummer   :    1 | EMISSIEGEGEVENS   mvtg/uur   km/u   C_wegd
emissie |
| Periode        :    D | Lichte mvtg       :   386.5    50    0.0
70.6 |
| Indicatief     :    N | Middelzware mvtg:    9.3    50    0.0
65.6 |
| Waarneempunt   :    x | Zware mvtg        :    4.6    50    0.0
67.3 |
+-----+-----| Motorrijwielen :    1.5    50    0.0
57.0 |
| Waarneemhoogte:  4.5 | Totaal            :   401.9
73.2 |

```

```

| Wegdekhoogte : 0.0 +-----
-----|
| Afstand horiz : 26.0 | C_kruisp: 0.0 | D_afst : 14.2 | LAeq
: 55.0 |
| Afstand schuin: 26.3 | C_refl : 0.0 | D_lucht: 0.4 | LAeq,
etm: 55.0 |
| Afstand kruisp: 0.0 | C_zichth: 0.0 | D_bodem: 3.0 | Aftr.
103: 5.0 |
| Type wegdek : 1 | | D_meteo: 0.6 |
|
| Bodemfactor : 0.80 | | | Etmaalw.
: 50.0 |
| Objectfractie : 0.00 +-----
-----|
| Zichthoek : 127.0 | | Berekening contour (LAeq, etmaal) :
55.0 |
+-----+
-----+

```

Bijlage 2. Literatuurlijst

Masterplan Park Brederode Bloemendaal
BVR / Copijn
29 oktober 2001

Provinciaal Ziekenhuis Santpoort
Stedebouwkundige randvoorwaarden voor nieuwbouw
Buys & Van der Vliet
juli 1993

Park Brederode
Een archeologisch onderzoek
RAAP Archeologisch Adviesbureau
april 2000

Park Brederode Bloemendaal
Onderzoek waterhuishoudkundige randvoorwaarden
Grontmij Noord-Holland
15 december 1999

CHER Masterplan Park Brederode
Ir. E. Kylstra
Bloemendaal d.d. 29 oktober 2001

Hydrologische en ecologische systeemanalyse Park Brederode Bloemendaal
Alterra (S. Tjallingi en G.Blom) d.d. 29 oktober 2001

Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen
Gemeente Bloemendaal
augustus 1998

Saneringsplan Provinciaal Ziekenhuis
Brederodelaan in Bloemendaal
Oranjewoud
augustus 1999

Buys en v. d. Vliet (1995): Inventarisatie terrein Psychiatrisch Ziekenhuis
santpoort te Bloemendaal. 's-Hertogenbosch.

BVR adviseurs stedelijke ontwikkeling, landschap en infrastructuur, Studio
voor Landschapsarchitectuur Mariske Pemmelaar-Groot en Adviesbureau
Goderie, stadsecologie & natuurontwikkeling en Grontmij (zonder jaar):
Masterplan Park Brederode Bloemendaal. Deel 3: Visie ecologie, hydrologie
& landschap Park Brederode.

BVR adviseurs stedelijke ontwikkeling, landschap en infrastructuur, Studio
voor Landschapsarchitectuur Mariske Pemmelaar-Groot en Adviesbureau
Goderie, stadsecologie & natuurontwikkeling en Grontmij (zonder jaar):
Masterplan Park Brederode Bloemendaal. Deel 2: Ontwerpgericht historisch
onderzoek.

BVR adviseurs stedelijke ontwikkeling, landschap en infrastructuur en Copijn Utrecht Tuin- en Landschapsarchitecten BV (2001): Concept Masterplan Park Brederode Bloemendaal. Utrecht, Rotterdam.

Kapteyn, K. (1995): Vleermuizen in het landschap. Over hun ecologie, gedrag en verspreiding. Haarlem.

Provincie Noord-Holland (1987): Amfibieën en reptielen in Noord-Holland. Verslag eerste rond van de provinciale milieuinventarisatie. Haarlem

Vereniging Behoud Landgoed Meer en Berg (2000): Waardenrapport over het landgoed Meer en Berg. Velzen, Bloemendaal.

Inventarisatie bomenbestand Park Brederode, door Copijn Utrecht, oktober 2003 (A3-formaat rapport met inventarisatiegegevens bomen en vier deelkaarten schaal 1:500).

Bijlage 3 Briefwisseling Ministerie LNV - gemeente Bloemendaal

**Royal Haskoning
Divisie Ruimtelijke Ontwikkeling**

Catharijnesingel 41
Postbus 19009
3501 DA Utrecht
Telefoon
(030) 2308411
Telefax
(030) 2343421
e-mail
info@utrecht.royalhaskoning.com

projectnummer
D0489

opdrachtgever
Gemeente Bloemendaal

projectteam
Theo Hanou
Eric Westerhuis

Bij dit bestemmingsplan hoort een
plankaart. Tevens is er een deel II
(Inspraak en overleg)