

VOORONTWERP OMGEVINGSVISIE GEMEENTE BLOEMENDAAL

15 januari 2026



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING

1. SAMENVATTING

2. UITGANGSPUNTEN

- 2.1. Sturingsfilosofie
- 2.2. Doelen
- 2.3. Bestaand beleid
- 2.4. Ruimtelijke opzet gemeente

3. VISIE OP HOOFDLIJNEN

- 3.1 Indeling in zones
- 3.2 Zone 1: Kust- en duinzone
- 3.3 Zone 2: Landgoederenzone
- 3.4 Zone 3: Dorpenzone

4. WONEN EN LEVEN VOOR IEDEREEN

- 4.1 Visie in één oogopslag
- 4.2 Algemeen
- 4.3 Kust- en duinzone
- 4.4 Landgoederenzone

- 4 4.5 Dorpenzone 47
- 4.6 Maatschappelijke ontwikkelingen 48
- 6 4.7 Ontwikkellocaties 52

15 5. BEHOUD RUIMTELIJKE KWALITEIT 55

- 16 5.1 Visie in één oogopslag 56
- 18 5.2 Kust- en duinzone 57
- 19 5.3 Landgoederenzone 59
- 27 5.4 Dorpenzone 60

32 6. BEHOUD VAN GROEN EN NATUUR 62

- 33 6.1 Visie in één oogopslag 63
- 36 6.2 Kust- en duinzone 64
- 37 6.3 Landgoederenzone 65
- 39 6.4 Dorpenzone 67

41 7. DUURZAAM EN KLIMAATADAPTIEF 69

- 42 7.1 Visie in één oogopslag 70
- 43 7.2 Algemeen 71

44

45

INHOUDSOPGAVE

8. OPTIMALISEREN BEREIKBAARHEID

- 8.1 Visie in één oogopslag
- 8.2 Lopen
- 8.3 Fiets
- 8.4 Openbaar vervoer
- 8.5 Infrastructuur en wegen

9. GEBALANCEERDE ECONOMIE EN RECREATIE

- 9.1 Visie in één oogopslag
- 9.2 Kust- en duinzone
- 9.3 Landgoederenzone
- 9.4 Dorpenzone

74

75

76

77

78

80

83

84

85

87

89

10. VERVOLG

91

11. BEGRIPPEN

92

- 11.1 Gebruikte begrippen

93

INLEIDING

Met ingang van 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden. Deze wet vereist dat gemeenten voor het gehele grondgebied één strategische visie opstellen, waarin de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving voor de lange termijn op hoofdlijnen wordt aangegeven. De hoofdlijnen worden uitgewerkt in de vorm van beleidsprogramma's en het omgevingsplan.

De omgevingsvisie heeft geen vaste vorm en geldigheidsduur. Dit betekent echter niet dat een omgevingsvisie permanent onveranderlijk blijft. De Omgevingswet stimuleert periodieke herziening en actualisering van de omgevingsvisie om ervoor te zorgen dat deze relevant blijft en kan inspelen op veranderende omstandigheden en behoeften in de fysieke leefomgeving.

De omgevingsvisie is voor de gemeente een zelfbindend document. Dat betekent dat de gemeente zich moet houden aan het in de omgevingsvisie vastgestelde beleid. Tegelijk biedt het een basis voor discussie met regionale partners over de visie op de fysieke leefomgeving en gewenste ontwikkelingen in de regio. De omgevingsvisie is ook het kader waarmee de gemeente ontwikkelingswensen van particulieren, ontwikkelaars en organisaties kan toetsen.

Dit document is het voorontwerp omgevingsvisie. Over veel uitgangspunten zal iedereen het eens zijn. Het is hiermee de 80% versie van de uiteindelijke

omgevingsvisie. Er zijn echter ook keuzes te maken. Dit wordt duidelijk aangegeven in het document. Hierover zal, indien de gemeenteraad dit voorontwerp omgevingsvisie vrijgeeft, de inwoners om hun mening worden gevraagd.

DE GEMEENTE BLOEMENDAAL

De gemeente Bloemendaal staat bekend om haar hoge kwaliteit van de fysieke leefomgeving en wil deze ook behouden en waar mogelijk versterken. Ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving, groot of klein, moeten een bijdrage leveren aan deze kwaliteiten. Daarom is gekozen voor een benadering van binnenuit, waarbij de eigen waarden en identiteit centraal staan. De kenmerken van landschap, cultuurhistorie en dorpskernen zijn in de omgevingsvisie beschreven en vormen de basis voor verdere ontwikkelingen.

PROCES

De nieuwe omgevingsvisie voor de gemeente Bloemendaal is geworteld in de voorgaande structuurvisie. De gemeente is verplicht om uiterlijk op 1 januari 2027 een omgevingsvisie te hebben vastgesteld die voldoet aan de eisen van de Omgevingswet. Gedurende de overgangstermijn wordt de oude structuurvisie verlengd en beschouwd als een conceptversie van de omgevingsvisie.

Het proces begint met de omvorming van de bestaande structuurvisie naar een voorontwerp omgevingsvisie, dit document. Hierbij zijn de relevante elementen en doelstellingen uit de oude structuurvisie geïntegreerd in de nieuwe omgevingsvisie. Dit voorontwerp vormt het

INLEIDING

vertrekpunt voor verdere ontwikkelingen en participatie. Voor de totstandkoming van de definitieve omgevingsvisie staat participatie centraal. In die fase zal worden vastgelegd hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding van de omgevingsvisie betrokken zijn. Hierbij wordt invulling gegeven aan het participatiebeleid van de gemeente. Hierna zal de omgevingsvisie ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

LEESWIJZER

De omgevingsvisie begint met het formuleren van de sturingsfilosofie van de gemeente. Deze filosofie omschrijft wat de basishouding van de gemeente is ten aanzien van de fysieke leefomgeving. Deze wordt vervolgens uitgewerkt in doelen die de gemeente hanteert op verschillende onderwerpen. Hierna volgt een samenvatting van het bestaande beleid en wordt ingegaan op de zones waarin de Omgevingsvisie is opgedeeld. Vervolgens worden de doelen nader uitgewerkt en wordt per doel een visie gegeven. Hierin wordt vaak onderscheid gemaakt tussen de kust- en duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone.



1. SAMENVATTING



De Omgevingsvisie laat in grote lijnen zien hoe we willen dat de ruimte in onze gemeente wordt gebruikt. De ideeën zijn vertaald in uitgangspunten over hoe we het gebied willen ontwikkelen en voor het behoud van belangrijke karakteristieken waar de inwoners van Bloemendaal zich verbonden mee voelen. De hoofdlijnen van deze gemeentelijke omgevingsvisie worden verder uitgewerkt in het omgevingsplan. Daarin worden concrete maatregelen en regels opgenomen om de leefomgeving te beschermen, te beheren, te gebruiken en te ontwikkelen én zijn keuzes uit de omgevingsvisie uitgewerkt in de vorm van regels voor de fysieke leefomgeving.

De omgevingsvisie is een voortzetting van de structuurvisie uit 2011. Deze is aangevuld met nieuw door de gemeenteraad vastgesteld beleid en nieuwe inzichten.

SAMENVATTING

Bloemendaal staat bekend om haar hoge kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De ambitie is dit te behouden en waar mogelijk te versterken. Bij alle ontwikkelingen en veranderingen zal kritisch gekeken worden of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en van het behouden van de ruimtelijke kwaliteit.

Bloemendaal streeft naar behoud van de hoge natuurwaarden, schone lucht, schoon oppervlaktewater, gezonde bodemkwaliteit en zo min mogelijk geluidsoverlast. De woningmarkt staat onder druk, de gemiddelde woningbezetting wordt steeds lager, maar een evenwichtige verdeling is belangrijk. Dit betekent meer huisvestingsmogelijkheden voor jonge huishoudens maar ook doorstroommogelijkheden voor ouderen die een levensloopbestendige woning zoeken. De huidige werkgelegenheid moet behouden blijven. Ook het voorzieningenniveau in de dorpskernen en de gemeente als geheel moet behouden blijven en zo mogelijk versterkt worden.

Doelen

Dit zijn de hoofddoelen van de omgevingsvisie:

1. Wonen en leven voor iedereen
2. Behoud ruimtelijke kwaliteit
3. Behoud van groen en natuur
4. Duurzaam en klimaatadaptief
5. Optimaliseren bereikbaarheid en verkeersveiligheid
6. Gebalanceerde economie en recreatie

Door de historische ontwikkeling zijn in de gemeente drie

zones met specifieke ruimtelijke kenmerken ontstaan:

1. De kust- en duinzone
2. De landgoederenzone
3. De dorpenzone

Per doel wordt omschreven hoe deze doorwerkt in de verschillende zones. Dit leidt tot de volgende beleidskeuzes:

KUST- EN DUINZONE (DUINLANDSCHAP)

Beleving

- Door de aaneengeslotenheid van het landschap moet de groene beleving versterkt worden
- De aaneengeslotenheid van het natuurgebied moet worden gewaarborgd, het landschap mag niet versnipperen
- Bezoekers worden geconcentreerd rond een paar grote hoofdingangen, waardoor binnen de zone ook stille gebieden behouden blijven

Recreatie

- Er moet een gezonde balans blijven tussen extensieve duinrecreatie en intensieve strandrecreatie
- De ingangen van het duingebied kunnen gerevitaliseerd worden, met aantrekkelijke, kleinschalige horeca en met natuurinfocentra
- De kustplaats mag zich meer onderscheiden van andere nabijgelegen badplaatsen
- In het duingebied worden geen woningen of voorzieningen toegevoegd

SAMENVATTING

- Bloemendaal aan Zee wordt geen nieuwe dorpskern
- Behoud van werkgelegenheid is van belang

LANDGOEDERENZONE (LANDGOEDEREN, VILLAPARKEN EN OPEN STRANDVLAKTEN)

Beleving

- De cultuurhistorische en natuurlijke waarde van de landgoederen en de open strandvlakten moet behouden blijven
- De contrasten tussen het gesloten karakter van landgoederen en de open strandvlakten, zijn essentieel voor de zone en kunnen versterkt worden
- De zichtlijn van het kopje naar de St. Bavokerk in Haarlem moet behouden blijven

Landschap en Natuur

- Het openbare en particuliere groen moet zoveel mogelijk verweven zijn, waardoor een doorlopende groene zoom met natuurlijke erfgrenzen ontstaat
- Binnen de strandvlakten wordt gezocht naar mogelijkheden voor extra waterberging en natuurontwikkeling waarbij behouden van het historische cultuurlandschap met hier en daar agrarische bedrijvigheid het uitgangspunt is
- De herkenbaarheid van de waterlopen kan worden verbeterd
- De boomlanenstructuur moet behouden blijven. Ontbrekende schakels kunnen worden ingevuld, ook door bomen in particuliere tuinen

- Versnippering van percelen en landgoederen wordt tegengegaan

Recreatie

- Bij landgoederen is het beleid gericht op extensieve vormen van recreatie en cultuur, rekening houdend met de draagkracht van het landgoed
- Landgoed Elswout is een cultuurhistorisch icoon binnen de metropoolregio. Het recreatieve gebruik mag echter niet leiden tot meer verkeersdruk en afname van de natuurwaarden. Verdere ontwikkelingen moeten beperkt worden
- De cluster Duin en Daal (Caprera, Thijsse's Hof, Hertenkamp, Kopje, HC Bloemendaal en Bloemendaalse Bos) is een icoon met uiteenlopende functies, welke vitaal moeten blijven. Er kan gezocht worden naar nieuwe functies om het cluster te versterken zoals intensivering van de sportvelden en uitbreiden van de mogelijkheden bij Caprera.

Leven, Bouwen, Wonen

- Het heropstarten van de waterproductie op het PWN-terrein van Overveen wordt gefaciliteerd.
- De sportvelden worden niet uitgebreid, maar het gebruik kan wel geïntensiveerd worden, eventueel in combinatie met maatschappelijke functies
- Bij de landgoederen zijn er mogelijkheden voor het herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die in de loop der tijd is verdwenen

SAMENVATTING

DORPENZONE (DORPEN AAN DE WESTELIJKE STADSRAND)

Beleving

- Het authentieke en eigen karakter van elk dorp moet behouden en versterkt worden.
- Historische structuren kunnen meer geaccentueerd worden

Landschap en Natuur

- De bomenlanen worden aangevuld, waarbij gekozen wordt voor karakteristieke boomsoorten, passend bij de kern
- Langs de oevers van waterlopen en vaarten wordt de ecologie verbeterd

Recreatie

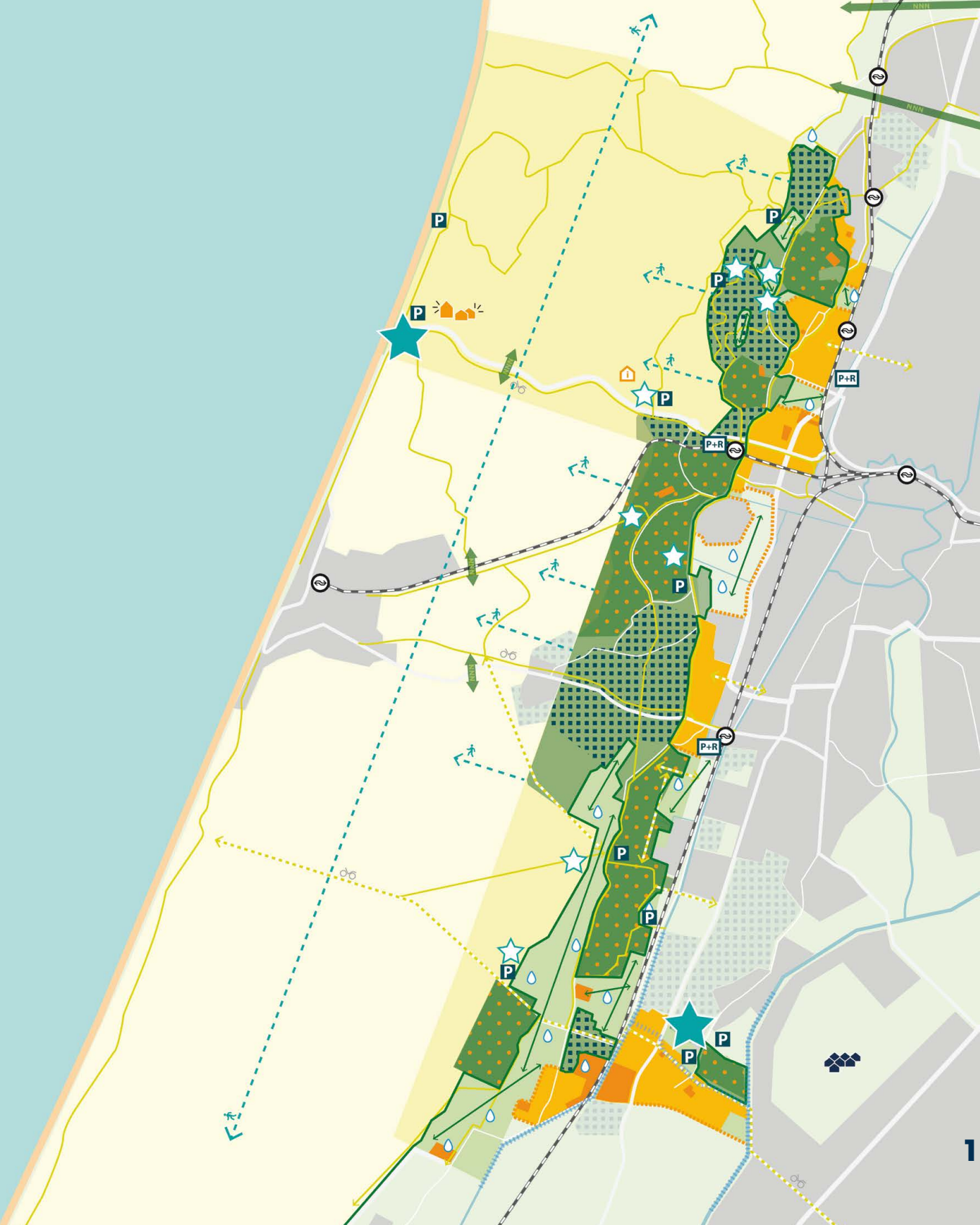
- Recreatie binnen de kernen is gericht op kwaliteit en lokaal gebruik
- Er komt meer ruimte voor lichte horeca binnen de dorpscentra
- Binnen de kernen wordt extra aandacht besteed aan de bereikbaarheid en economische vitaliteit van de dorpen in de vorm van winkelgebieden/horeca
- Onder voorwaarden wordt kleinschalige verblijfsrecreatie in bestaande bebouwing toegestaan
- Linnaeushof moet als belangrijke recreatieve trekker haar huidige karakter behouden

Leven, Bouwen, Wonen

- Er zijn diverse ruimtelijke ontwikkelingen, concrete ontwikkelingen en zoeklocaties
- De functies van stationsgebouwen en -gebieden worden geïntensiveerd

BEREIKBAARHEID/VERKEER (TOTALE GEBIED)

- Het fietsnetwerk richting kust en binnen de regio moet verbeterd worden vanwege de toenemende recreatieve druk met name vanuit Haarlemmermeer
- Regionaal fietsverkeer wordt gestimuleerd
- De wandelpaden tussen landgoederen en tussen de verschillende natuurgebieden kunnen beter verbonden worden
- Bij trekkers en iconen moet voldoende parkeergelegenheid zijn door het jaar heen



TOTAALKAART OMGEVINGSVISIE

Legenda

- Dorpen en steden omgeving
 - Groen omgeving
 - Parken en villa's omgeving
 - Duinzone
 - Dichte groengebieden
 - Open groengebieden
 - Villawijken
 - Dorpenzone opvanggebied ruimtelijke ontwikkelingen
 - Zoekgebied woningbouw
 - Behoud vitaliteit en kwaliteit landgoederenzone
- Thema's:**
- Mobiliteit**
- Bestaande infrastructuur
 - Bestaande fietsroutes
 - Verbeteren/aanvullen fietsroutes, indicatief
 - Bestaand spoor
 - NS station
 - Parkeren bij station
 - Parkeren t.b.v. recreatie

Bebouwing

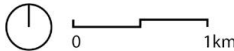
- Kwalitatieve verbetering bebouwing
- Gemeentehuis
- Uitbreiding Haarlemmermeer

Landschap

- Natuur Netwerk Nederland (NNN)
- Groene begrenzing open gebieden (gebiedseigen beplanting)
- Zicht over open groengebieden behouden
- Bebouwingsrand aan open groengebieden
- Hoofdwatersysteem
- Watergang zichtbaar/recreatief
- Wateropvang

Recreatie

- Recreatieve trekker
- Recreatief icoon
- Voetverbindingen aanvullen
- Informatiecentrum Kennemerduinen





OVERZICHTSKAART BLOEMENDAAL

Legenda

	Gemeentegrens
	Dorpen en steden omgeving
	Dorpen Gemeente Bloemendaal
	Groen omgeving
	Parken en villa's
	Duinzone
	Dichte groengebieden
	Open groengebieden
	Dorpenzone opvanggebied ruimtelijke ontwikkelingen
	Zoekgebied woningbouw dorpenzone

Thema's:

Mobiliteit

	Bestaande infrastructuur
	Verbeteren/aanvullen fietsroutes, indicatief
	Bestaand spoor
	NS station
	Parkeren bij station
	Parkeren t.b.v. recreatie

Woningbouw

	Eenheid en samenhang woongebieden
	Bebouwingsstructuren behouden/versterken

Landschap

	Groene begrenzing open gebieden (gebiedseigen beplanting)
	Zicht over open groengebieden behouden
	Bestaande bomenlanen
	Bebouwingsrand aan open groengebieden
	Hoofdwatersysteem
	Watergang zichtbaar/recreatief
	Wateropvang

Recreatie

	Landmark
	Kerk
	Recreatieve trekker
	Recreatief icoon



OVERZICHTSKAART OVERVEEN

Legenda

	Gemeentegrens
	Dorpen en steden omgeving
	Dorpen Gemeente Bloemendaal
	Groen omgeving
	Parken en villa's
	Duinzone
	Dichte groengebieden
	Open groengebieden
	Dorpenzone opvanggebied ruimtelijke ontwikkelingen
	Zoekgebied woningbouw dorpenzone

Thema's:

Mobiliteit

	Bestaande infrastructuur
	Verbeteren/aanvullen fietsroutes, indicatief
	Bestaand spoor
	NS station
	Parkeren bij station
	Parkeren t.b.v. recreatie

Woningbouw

	Eenheid en samenhang woongebieden
	Bebouwingsstructuren behouden/versterken

Landschap

	Groene begrenzing open gebieden (gebiedseigen beplanting)
	Zicht over open groengebieden behouden
	Bestaande bomenlanen
	Bebouwingsrand aan open groengebieden
	Hoofdwatersysteem
	Watergang zichtbaar/recreatief
	Wateropvang

Recreatie

	Landmark
	Kerk
	Recreatieve trekker
	Recreatief icoon



OVERZICHTSKAART AERDENHOUT

Legenda

- Gemeentegrens
- Dorpen en steden omgeving
- Dorpen Gemeente Bloemendaal
- Groen omgeving
- Parken en villa's
- Duinzone
- Dichte groengebieden
- Open groengebieden
- Dorpenzone opvanggebied ruimtelijke ontwikkelingen
- Zoekgebied woningbouw dorpenzone

Thema's:

Mobiliteit

- Bestaande infrastructuur
- Verbeteren/aanvullen fietsroutes, indicatief
- Bestaand spoor
- NS station
- Parkeren bij station
- Parkeren t.b.v. recreatie

Woningbouw

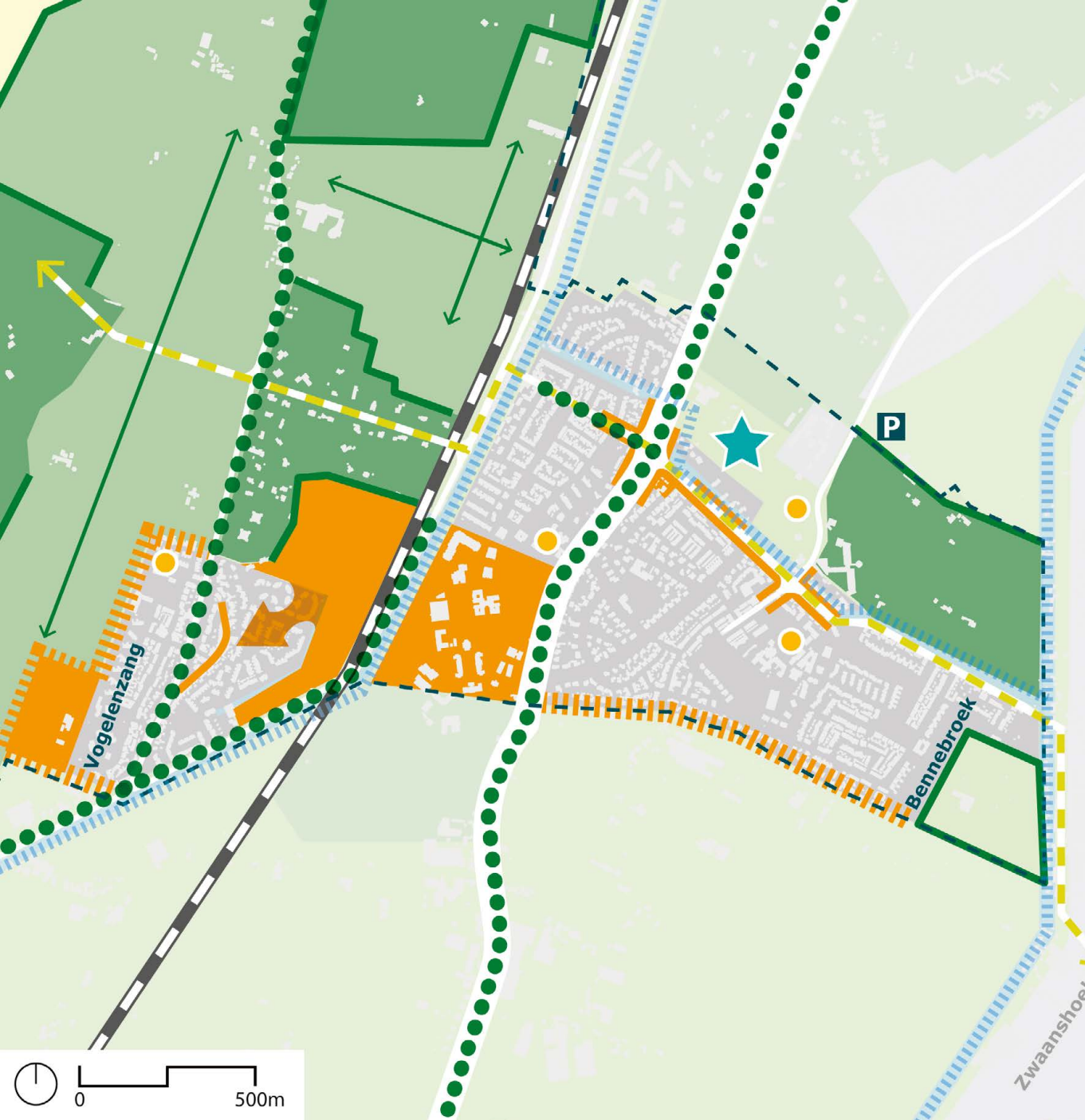
- Eenheid en samenhang woongebieden
- Bebouwingsstructuren behouden/versterken

Landschap

- Groene begrenzing open gebieden (gebiedseigen beplanting)
- Zicht over open groengebieden behouden
- Bestaande bomenlanen
- Bebouwingsrand aan open groengebieden
- Hoofdwatersysteem
- Watergang zichtbaar/recreatief
- Wateropvang

Recreatie

- Landmark
- Kerk
- Recreatieve trekker
- Recreatief icoon



OVERZICHTSKAART BENNEBROEK EN VOGELENZANG

Legenda

- Gemeentegrens
- Dorpen en steden omgeving
- Dorpen Gemeente Bloemendaal
- Groen omgeving
- Parken en villa's
- Duinzone
- Dichte groengebieden
- Open groengebieden
- Dorpenzone opvanggebied ruimtelijke ontwikkelingen
- Zoekgebied woningbouw dorpenzone

Thema's:

Mobiliteit

- Bestaande infrastructuur
- Verbeteren/aanvullen fietsroutes, indicatief
- Bestaand spoor
- NS station
- Parkeren bij station
- Parkeren t.b.v. recreatie

Woningbouw

- Eenheid en samenhang woongebieden
- Bebouwingsstructuren behouden/versterken

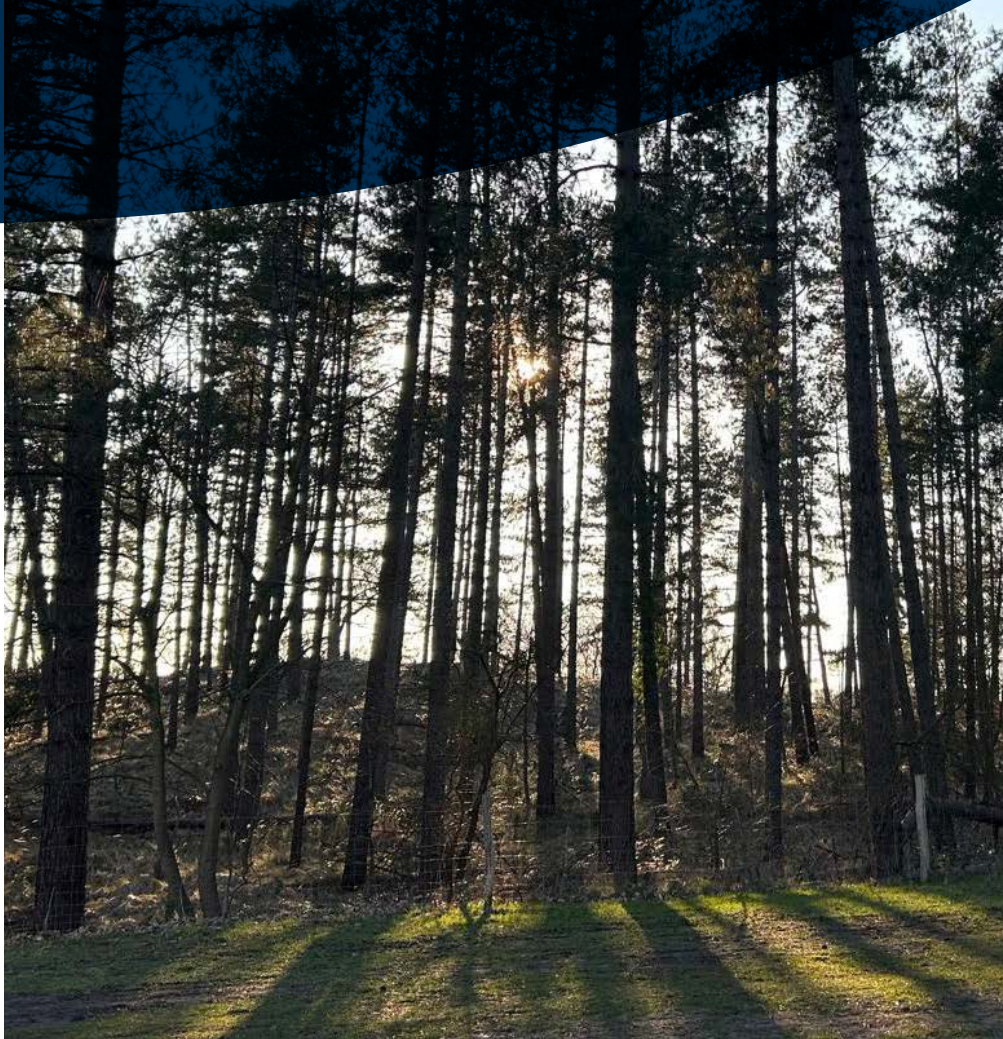
Landschap

- Groene begrenzing open gebieden (gebiedseigen beplanting)
- Zicht over open groengebieden behouden
- Bestaande bomenlanen
- Bebouwingsrand aan deels open groengebied
- Hoofdwatersysteem
- Watergang zichtbaar/recreatief
- Wateropvang

Recreatie

- Landmark
- Kerk
- Recreatieve trekker
- Recreatief icoon

2. UITGANGSPUNTEN



De uitgangspunten voor deze omgevingsvisie bestaan uit drie onderdelen. Allereerst is dat de sturingsfilosofie zoals die in de Omgevingswet wordt beschreven. Deze filosofie wordt verder uitgewerkt in verschillende doelen. Dit zijn de belangrijkste doelen die de gemeente wil bereiken in de fysieke leefomgeving. Deze doelen zijn niet uitputtend maar kunnen helpen met het aanbrengen van prioriteiten. Tot slot zijn de uitgangspunten gebaseerd op het bestaande beleid en de wet- en regelgeving.

2.1 STURINGSFILOSOFIE

De Omgevingswet vraagt van overheden om een sturingsfilosofie te hanteren en deze op te nemen in de Omgevingsvisie. De sturingsfilosofie beschrijft met welke basishouding de gemeente naar plannen kijkt. Deze filosofie maakt niet per definitie plannen wel of niet mogelijk maar dient als eerste uitgangspunt. Deze filosofie wordt verder uitgewerkt in verschillende doelen.

Kernformule sturingsfilosofie

Bloemendaal beschermt en versterkt haar unieke woon- en leefklimaat, biedt ruimte aan duurzame en zorgvuldige initiatieven binnen duidelijke kaders, en kiest voor bescheiden en gepaste groei.

Uitwerking

De gemeente Bloemendaal stuurt op een evenwichtige en toekomstbestendige ontwikkeling van de fysieke leefomgeving, waarin hoge ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en heldere kaders centraal staan. Wij kiezen voor een benadering waarin kwaliteit leidend is, initiatieven worden gestimuleerd binnen duidelijke randvoorwaarden, en maatschappelijke doelen een expliciete plaats krijgen.

1. Leefomgevingskwaliteit als basis

Bloemendaal koestert haar karakteristieke woon- en leefklimaat. Dat betekent dat de unieke landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten het vertrekpunt vormen bij elke ontwikkeling. Nieuwe initiatieven moeten hier aantoonbaar aan bijdragen of deze minimaal beschermen.



2. Bescheiden en gepaste groei

De gemeente kiest voor een gematigde ontwikkelingsstrategie. Groei is mogelijk waar deze bijdraagt aan de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en klimaatadaptatie, en alleen wanneer deze zorgvuldig inpasbaar is in de omgeving. Recreatieve en toeristische groei vindt alleen plaats indien natuur- en landschapsbeleving zo min mogelijk worden verstoord en het draagkracht van het gebied niet overschrijdt.

3. 'Ja, mits' binnen duidelijke kaders

Initiatieven worden in principe positief benaderd, mits zij passen binnen:

2.1 STURINGSFILOSOFIE

- a. de gewenste ruimtelijke kwaliteit;
- b. maatschappelijke opgaven zoals woningbouw, leefbaarheid en bereikbaarheid;
- c. het beschermen van groen, landschap en cultuurhistorie;
- d. een verantwoord ruimtegebruik (inclusief klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit);
- e. maatschappelijke opgaven zoals woningbouw, leefbaarheid en bereikbaarheid.

De gemeente biedt ruimte, maar doet dat binnen transparante en voorspelbare kaders, zodat initiatiefnemers weten waar zij aan toe zijn.

4. Samenwerking met de samenleving

Bloemendaal ziet haar rol als partner van inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en medeoverheden. Participatie wordt benut om belangen, kennis en ideeën vroegtijdig te betrekken en om de kwaliteit van initiatieven te versterken.

Prioritering

Initiatieven, ontwikkelingen en nieuw beleid dienen altijd te voldoen aan de omgevingsvisie. Indien dit niet het geval is of wanneer er een tegenstrijdigheid lijkt te bestaan wordt de prioritering gehanteerd zoals genoemd bij onderdeel 3 en is uitsluitend de gemeenteraad bevoegd om te besluiten af te wijken van de omgevingsvisie.

2.2 DOELEN

In de context van de Omgevingsvisie verwijzen doelen naar de gewenste uitkomsten en richting van de ruimtelijke ontwikkeling en het beheer van de fysieke leefomgeving.

1. WONEN EN LEVEN VOOR IEDEREEN

Het is goed wonen en leven in Bloemendaal. We zorgen voor een gevarieerd aanbod van woningen voor alle leeftijdsgroepen. We streven naar een gevarieerd aanbod van voorzieningen, waaronder sportlocaties, dorpshuizen en gezondheidscentra.

2. BEHOUD RUIMTELIJKE KWALITEIT

We streven naar het behouden van de bestaande hoge ruimtelijke kwaliteit en verbeteren deze waar mogelijk. We beschermen historische gebouwen, monumenten en cultureel erfgoed om de identiteit van de gemeente te behouden. Nieuwe ontwikkelingen passen we in met respect voor ruimtelijke kwaliteit.

3. BEHOUD VAN GROEN EN NATUUR

We beschermen en behouden natuurgebieden, groene en blauwe zones en parken om de biodiversiteit te bevorderen en de leefomgeving te verbeteren. We sturen bij ontwikkelingen op het toepassen van natuurinclusieve maatregelen. Het groen in de kernen breiden we uit waar mogelijk.

4. DUURZAAM EN KLIMAATADAPTIEF

We streven naar een duurzame en milieuvriendelijke gemeente door middel van groene initiatieven, hernieuwbare energiebronnen en milieuvriendelijke praktijken. We ontwikkelen maatregelen om de gemeente beter bestand te maken tegen klimaatverandering en de stijgende zeespiegel, zoals door het verminderen van de kans op wateroverlast, het bevorderen van waterbeheer en realisatie van meer en ander groen.

5. OPTIMALISEREN VAN BEREIKBAARHEID EN VERKEERSVEILIGHEID

We zorgen dat de dorpskernen goed bereikbaar blijven per fiets, auto, openbaar vervoer en te voet. We streven hierbij naar het verbeteren van de verkeersdoorstroming, het optimaliseren van de infrastructuur voor verschillende vervoerswijzen en het faciliteren van slimme mobiliteitsoplossingen. We hebben hierbij extra aandacht voor de toegankelijkheid voor alle gebruikers.

6. GEBALANCEERDE ECONOMIE EN RECREATIE

We beheersen het toerisme om ervoor te zorgen dat het een positieve effect heeft op de lokale economie zonder afbreuk te doen aan de leefomgeving. We bevorderen een gezonde lokale economie door het ondersteunen van lokale bedrijven. Op landgoederen wordt ruimte geboden voor het toevoegen van exclusieve recreatie.

2.3 BESTAAND BELEID

Naast de sturingsfilosofie en de doelen gelden er ook andere uitgangspunten. Deze komen voort uit bestaand gemeentelijk beleid en de regionale context. In dit hoofdstuk wordt aangegeven om welke uitgangspunten dit gaat en waar dit mogelijk om aanpassing vraagt.

WONEN

De woningmarkt in Bloemendaal staat, net als in heel Nederland, onder druk. De gemeente wil zo veel mogelijk voorzien in adequate huisvesting voor al haar inwoners. Het aandeel sociale huurwoningen in Bloemendaal is relatief laag in vergelijking met omliggende gemeenten. Hierdoor staat de onderkant van de woningmarkt extra onder druk. Veel doelgroepen (economisch daklozen, zorgvragers, mensen met essentiële beroepen, statushouders, starters, jongeren en senioren) maken aanspraak op dit beperkte aantal woningen dat ieder jaar vrij komt. De gemeente heeft de ambitie het aantal sociale huurwoningen uit te breiden. Ook heeft de gemeente de Woondeal MRA ondertekend, waarin de ambitie van het bouwen van 500 woningen tot en met 2030 is vastgelegd.

Daar tegenover staat dat het toevoegen van woningen een lang en kostbaar proces is. Niet zelden verzet de omgeving van een nieuwbouwproject zich tegen de komst van een ontwikkeling. Het is hierbij belangrijk dat de gemeente zorgvuldig het algemeen belang afweegt tegen de individuele belangen van omwonenden. De Woonvisie is een van de uitgangspunten van deze Omgevingsvisie.

DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is binnen de verschillende vakdisciplines uitgangspunt van beleid. De gemeente wil energiezuinig wonen en werken en gebruik van duurzame energie stimuleren. In deze omgevingsvisie is de duurzaamheids-gedachte vooral doorgevoerd in het uitgangspunt, dat alle ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan een instandhouding en verbetering van kwaliteiten op lange termijn. Zonneparken of windturbines dragen niet bij aan die instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit en zijn weliswaar noodzakelijk om enerzijds de klimaatdoelen te halen, maar anderzijds passen die niet binnen het hoogwaardige kwalitatieve landschap van de gemeente.

Voor duurzaam (ver)bouwen is in 2023 een toevoeging op de Bloemendaalse Welstandsnota 2013 gemaakt: Addendum Duurzaamheid 2023. Daarin zijn verduurzamingsmaatregelen geïntegreerd in het beoordelingsproces van de ruimtelijke kwaliteit. Toekomstige ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid zullen aan de welstandseisen moeten blijven voldoen.

WATER

Het Programma Water geeft invulling aan de speerpunten van het waterbeleid en richt zich op een duurzaam watersysteem waarin grondwater, oppervlaktewater en de waterketen samenhangend zijn opgenomen. De visie kijkt vooruit tot 2050.

Water is in Bloemendaal een ordenend element bij ruimtelijke ontwikkeling. Regenwater wordt zoveel

2.3 BESTAAND BELEID

mogelijk in het grondwatersysteem geborgen en de invloed van gebiedsvreemd water wordt beperkt. Grond- en oppervlaktewater vormen één samenhangend systeem dat inspeelt op stedelijke uitbreiding en klimaatverandering. Nieuwbouw gebruikt duurzame bouwtechnieken. De polders Vogelenzang en Mariënduin houden duinwater vast via flexibele peilen en beperken de inlaat van gebiedsvreemd water.

Het duinwatersysteem zorgt voor ontwatering, afwatering en berging van regenwater. In 2050 is dit systeem berekend op stedelijke groei en klimaatverandering. Schoon regen- en duinwater wordt lokaal vastgehouden of geïnfiltreerd. Water en natuurontwikkeling gaan samen in ecologische zones en verhogen de belevingswaarde. Drinkwaterbescherming blijft een belangrijk uitgangspunt.

Volgens de Hemelwaterverordening (2023) mag regenwater bij nieuwe ontwikkelingen niet direct op riool of oppervlaktewater worden geloosd, maar moet het worden opgevangen of geïnfiltreerd. Waterkwaliteit wordt beschermd door het beperken van gebiedsvreemd water en door natuurvriendelijke oevers (minimaal 50%).

Nieuw openbaar terrein wordt niet aangesloten op het riool; bestaand terrein wordt waar mogelijk afgekoppeld bij vervanging van riolering. Ook particulieren worden gestimuleerd om af te koppelen. Zo beschermt Bloemendaal haar drinkwaterbronnen.

MILIEU

Met de komst van de Omgevingswet is de gemeente

verantwoordelijk voor de regelgeving rond onderdelen van milieutaken waar eerst landelijke regelgeving voor was.

Bodemkwaliteit

In overeenstemming met de beginselen van de Omgevingswet, met name het voorzorgsbeginsel en het beginsel van preventief handelen, is in 2021 de bodemkwaliteitskaart en het 'Bodembeheerplan regio IJmond & Zuid-Kennemerland' vastgesteld. De gemeente Bloemendaal houdt rekening met het voorzorgsbeginsel, wat betekent dat maatregelen worden genomen als er goede redenen zijn om te vrezen dat activiteiten negatieve gevolgen kunnen hebben voor de bodem.

Het aantal gevallen met ernstige bodemverontreiniging in Bloemendaal is beperkt, maar vanwege de militaire geschiedenis van het duingebied verdient het extra aandacht. Volgens het rapport Munitieruiming in de periode 1944 – 1947 van de sectie Militaire Geschiedenis, behoort het duingebied van Bloemendaal tot de top vijf van de vernietigingslocaties in Nederland. Voordat activiteiten in dit gebied worden ontplooid waarbij de bodem wordt geroerd, dient een historisch onderzoek te worden verricht en kan een opsporingsactie worden ingelast, zoals vereist door het voorzorgsbeginsel en het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron dienen te worden bestreden.

Geluid en lucht

Met betrekking tot geluid en lucht houdt de gemeente Bloemendaal rekening met de beginselen van de

2.3 BESTAAND BELEID

Omgevingswet, waaronder het beginsel dat de vervuiler betaalt. De geluidsproblematiek beperkt zich voornamelijk tot verkeerslawaai, er zijn geen grote lawaaimakers in de zin van de Wet geluidhinder gevestigd in de gemeente. De gemeente monitort jaarlijks de luchtkwaliteit in Bloemendaal en zorgt ervoor dat de luchtkwaliteit in algemene zin geen belemmering vormt voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

De gemeenteraad heeft met een motie over luchtverontreiniging en een amendement op het geluidsbeleid benadrukt dat deze thema's ook aandacht verdienen wanneer wettelijke normen niet worden overschreden. Bloemendaal weegt luchtkwaliteit structureel mee bij ruimtelijke ontwikkelingen, mobiliteitskeuzes en infrastructurele projecten. De gemeente zet in op het voorkomen van verslechtering en op het realiseren van gezondheidswinst, in het bijzonder voor kwetsbare groepen. Hierbij wordt aangesloten bij landelijke en regionale ambities, zoals het Schone Lucht Akkoord, en wordt samengewerkt met andere overheden waar invloed en verantwoordelijkheid gedeeld zijn.

Geluidsoverlast wordt beschouwd als een kwaliteitsaspect van de leefomgeving. Bloemendaal stuurt bij ruimtelijke ontwikkelingen en de inrichting van de openbare ruimte op het voorkomen en beperken van geluidhinder, ook bij geluidsniveaus onder de wettelijke grenswaarden. De plandrempel van 65 dB wordt daarbij gehanteerd als signaalwaarde voor het afwegen en prioriteren van maatregelen, in samenhang met andere ruimtelijke en maatschappelijke opgaven.

Bescherming donkere gebieden

Lichthinder kan negatieve invloed hebben op flora en fauna. Beleidsregels kunnen worden opgesteld waarbij gebieden worden aangewezen in het omgevingsplan om duisternis en het donkere landschap in deze gebieden te beschermen. Hierbij wordt ervoor gezorgd dat de bescherming van donkere gebieden niet ten koste gaat van verkeers- of openbare veiligheid, in overeenstemming met de beginselen van de Omgevingswet.

Biodiversiteit

De gemeente wil biodiversiteit binnen haar grondgebied behouden, herstellen en versterken door onder andere de aanleg van ecologische verbindingen, gebruik van inheemse beplanting en stimuleren van groen in de bebouwde omgeving. Het doel van de gemeente is om ook organisaties, bedrijven en inwoners bewuster te maken. Onderdeel daarvan zijn de Beleidsregels Groenparticipatie over geveltuinen en adopteren van boomspiegels en ander groen. Ook experimenteert de gemeente met ecologisch maaibeheer.

VERKEER

De ontwikkeling van het verkeer is sterk afhankelijk van externe factoren: ruimtelijke ordening, de verhouding werk en vrije tijd, de economie en de leeftijdsopbouw van de bevolking. Naar verwachting blijft de hoeveelheid eigen verkeer binnen de gemeente redelijk stabiel. Een trend is dat ouderen langer mobiel blijven, voor een groot deel met de eigen auto. Ook het autobezit in het algemeen zal toenemen. Het voornaamste effect hiervan is een nog grotere parkeerdruk. Nieuwe ontwikkelingen worden

2.3 BESTAAND BELEID

getoetst aan de Notitie parkeernormen 2019. Het aantal woningen op een locatie wordt vaak gemaximaliseerd op basis van de parkeernormen.

De uitvoering van verkeersprojecten wordt getoetst op basis van de Regionale Mobiliteitsvisie Zuid-Kennemerland. Belangrijk zijn goede recreatieve fietsverbindingen en een visie op een regionale hoofdstructuur voor de auto en de fiets. De gemeente wil Hoogwaardig Openbaar Vervoer en fietsverkeer stimuleren. Primair vanwege duurzaamheid en milieu, maar daarnaast bieden dit betere bereikbaarheid voor bewoners en bezoekers. Toenemende parkeerdruk, vooral bij publiekstrekkingen, kan ook een gunstig effect hebben op kansen voor openbaar vervoer en het fietsverkeer. De komende jaren worden er geen nieuwe hoofdwegen aangelegd binnen de gemeente.

ONDERWIJS

Bloemendaal heeft binnen de gemeentegrenzen 19 scholen: 16 voor basisonderwijs, drie voor voortgezet onderwijs. Schoolbesturen zijn autonome organisaties, de primaire verantwoordelijkheid voor de gemeente wat betreft onderwijs is nieuwbouw en uitbreiding van bestaande gebouwen. De komende jaren zal deze verantwoordelijkheid worden uitgebreid met de voorziening renovatie. Het aantal gebouwen in de gemeente is relatief hoog, historisch te verklaren door de vijf afzonderlijke kernen die ooit alle hun verschillende denominaties kenden. Met dalende leerlingenaantallen, achterblijvende bekostiging vanuit het rijk, stijgende kosten voor exploitatie en onderhoud en nieuwe

eisen van verduurzaming en binnenklimaat wordt het zowel voor de gemeente als voor de scholen zelf een steeds grotere financiële opgave te voorzien in goede gebouwen die voldoen aan de eisen van de 21ste eeuw. Met de schoolbesturen wordt daarom nagedacht over het toekomstige gemeentelijke scholenlandschap en verminderen van het aantal schoolgebouwen, maar tegelijkertijd over een divers en kwalitatief hoogstaand onderwijsaanbod garanderen.

REGIONALE CONTEXT

Metropoolregio Amsterdam (MRA)

Bloemendaal is een aantrekkelijke woonomgeving binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Het biedt groene en exclusieve woonmogelijkheden en profiteert van nabijgelegen bedrijven rond Amsterdam en Schiphol, wat zorgt voor werkgelegenheid voor de Bloemendalers. Ruim 80% van de Bloemendaalse beroepsbevolking werkt binnen de MRA.

Alle gemeenten in de MRA hebben de Woondeal van 2030 ondertekend. Deze deal is gesloten om het woningtekort terug te dringen en te streven naar een evenwichtigere regionale woningmarkt met meer betaalbare woningen. Ook Bloemendaal draagt daarin bij: Tot en met 2030 heeft de gemeente de ambitie 500 woningen bij te bouwen, waarvan minstens 150 sociale huurwoningen en 180 woningen in het middensegment.

Ook recreatief is Bloemendaal belangrijk voor de MRA. Veel bezoekers van het duingebied en Bloemendaal aan Zee komen uit de hele metropoolregio. In de periode van

2.3 BESTAAND BELEID

augustus 2021 tot maart 2022 is onderzoek gedaan naar het aanbod, prognose en de draagkracht van recreatie en toerisme in de MRA. Voor de gemeente Bloemendaal geldt dat is aangegeven dat er beperkt ontwikkelruimte aanwezig is en dat de draagkracht op sommige momenten of locaties overschreden wordt. Ook is op dit moment het beleid gericht op het 'sturen op balans' van toerisme, recreatie en de leefomgeving.

Regio Zuid-Kennemerland

De nabijheid van de stad Haarlem draagt bij aan de aangename leefomgeving van Bloemendaal, die wordt verrijkt door een breed scala aan hoogwaardige voorzieningen. Wat Bloemendaal echt uniek maakt, is de combinatie van een rustige, groene woonomgeving en de beschikbaarheid van diverse stedelijke voorzieningen op fietsafstand. Dit onderscheidt Bloemendaal van de welbekende villadorpen in het Gooi en benadrukt de bijzondere positie van onze gemeente.

Er is sterke interactie tussen Bloemendaal en de bredere regio Zuid-Kennemerland, wat blijkt uit het dagelijkse contact tussen inwoners. Niet alleen trekken lokale voorzieningen zoals scholen en sportclubs jongeren uit Bloemendaal aan, maar ook uit omliggende gemeenten. Bovendien worden de landgoederen en duinen bezocht door bewoners van Haarlem en buurgemeenten. Stedelijke faciliteiten in Haarlem, zoals de ijsbaan, het winkelgebied, restaurants en culturele evenementen, trekken op hun beurt veel Bloemendalers aan.

Bloemendaal fungeert als de groene grens van Zuid-Kennemerland en biedt toegang tot de duinen en de zee,

waardoor het essentieel is dat we een gezamenlijke visie ontwikkelen voor dit dungebied en de binnenduintrand binnen onze regio. Daarnaast speelt de agglomeratie Haarlem, waar Bloemendaal deel van uitmaakt, een cruciale rol in de werkgelegenheid. Ongeveer de helft van de inwoners van Bloemendaal is hier werkzaam.

Een andere belangrijke ontwikkeling in onze regio heeft betrekking op woningbouw. In de Uitvoeringsagenda van het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond hebben regiogemeenten en de provincie Noord-Holland ambities afgestemd. Hierin is voor de regio Zuid-Kennemerland een bouwopgave vastgesteld van 11.650 nieuwe woningen tussen 2020 en 2030.

De aantallen woningen zijn gebaseerd op de verwachte groei van de woningbehoefte en aspecten die elke gemeente uniek maken, zoals leeftijdsopbouw en plancapaciteit. Op papier lijkt er voldoende capaciteit aanwezig, voor zowel de behoefte tot 2030 als de behoefte tot 2040. Dit is inclusief de inhaalvraag.

De gemeente Haarlem neemt met plannen voor 18.186 woningen tot 2040 het leeuwendeel van de opgave voor haar rekening. Feit blijft, dat het om een opgave gaat die regionaal moet worden opgelost en die deels in omliggende gemeenten zoals Zandvoort, Heemstede en Bloemendaal gerealiseerd moet worden. Voor de gemeente Bloemendaal zijn dit minimaal 300 woningen in de periode 2020-2030. In de periode 2031-2039 is er op dit moment geen woningbouwopgave voorzien. De opgave die is opgenomen in de Woondeal is hoger dan in het Woonakkoord staat: In de Woondeal is afgesproken

2.3 BESTAAND BELEID

dat Bloemendaal 500 woningen realiseert tot 2030. De metropoolregio gaat in de duinrand niet meer uit van verdere ontwikkeling op het gebied van woningbouw.

Een andere opgave vanuit de Metropoolregio ligt in een kwalitatieve doelstelling, namelijk het realiseren van nieuwe landelijke woonmilieus in het topsegment. Dit is nodig om te kunnen concurreren met andere Europese metropolen. Binnen de Metropoolregio Amsterdam hebben vooral het Gooi, Zuid-Kennemerland (waaronder Bloemendaal) en Almere dit potentieel.

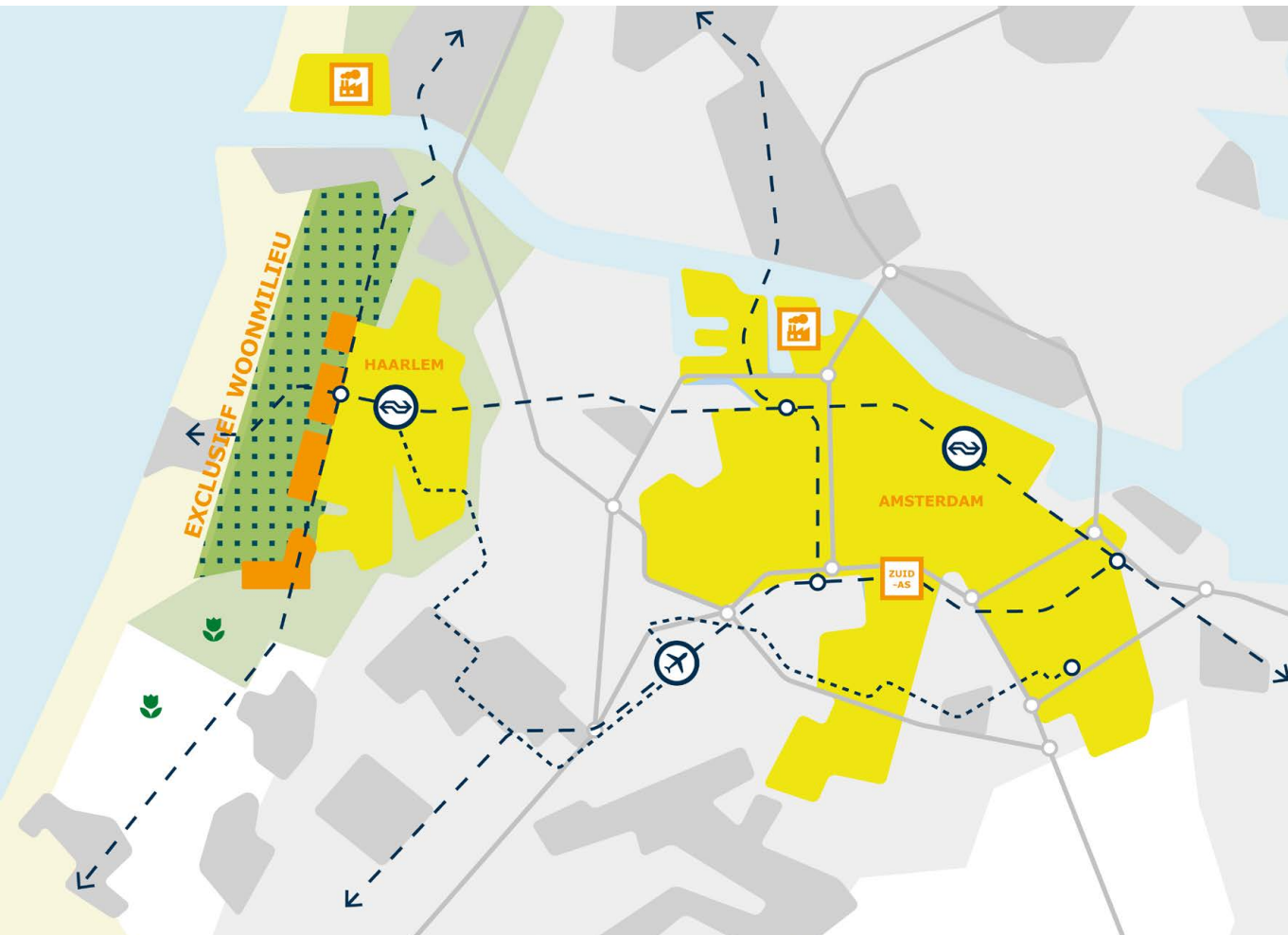
Regionale ontwikkelingen

De groeiende drukte in de metropoolregio zal ook Bloemendaal beïnvloeden. Bezoekers en verkeersbewegingen zullen toenemen. Belangrijk is dat grote ontwikkelingen altijd in een regionale context worden geplaatst. De volgende regionale plannen hebben invloed op Bloemendaal en worden daarom vermeld in deze omgevingsvisie:

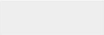
1. Uitbreiding Haarlemmermeer: Ten westen van Hoofddorp is er een potentiële locatie aangewezen voor 2.500 nieuwe woningen, wat verkeer en gebruik van Bennebroekse voorzieningen zal beïnvloeden.
2. Nieuwe verbindingsweg: In het verleden is onderzoek gedaan naar het realiseren van de Duinpolderweg. De provincie Zuid-Holland en de regio Duin- en Bollenstreek hebben een nieuw wegenpakket in onderzoek. Vogelenzang en Bennebroek maken ook onderdeel uit van het invloedsgebied.
3. Gebiedsvisies buurgemeente: Haarlem ontwikkelt 25 gebiedsvisies, als uitwerking van de Omgevingsvisie

Haarlem 2045. Het is belangrijk dat Bloemendaal tijdig betrokken wordt, zodat een gezamenlijke regionale visie ontstaat op deze rafelranden van de stad.

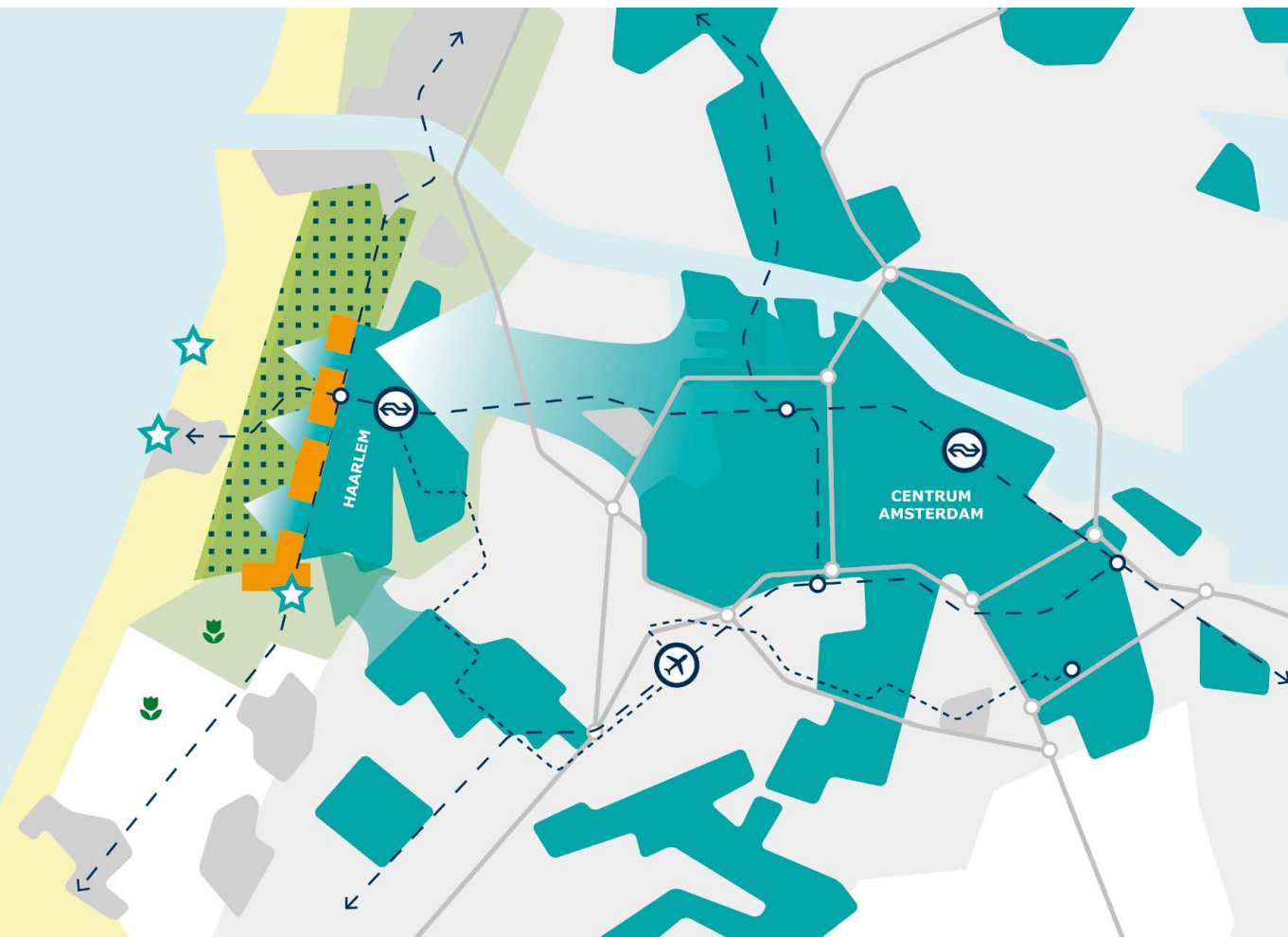
4. Ontwikkeling kustzone: Zandvoort en Bloemendaal aan Zee zijn in de provinciale omgevingsvisie aangemerkt als badplaatsen met een verder te ontwikkelen identiteit. Dit vereist regionale afstemming onder andere via Bereikbaarheid Kust en voor beide badplaatsen onderscheidende betekenis in de MRA.
5. Woningbouw metropoolregio: In de Woondeal MRA is overeengekomen om een versnelde bouw van woningen mogelijk te maken. Tot en met 2030 is het doel om meer dan 170.000 nieuwe woningen in de provincie Noord-Holland te realiseren, waarvan ongeveer 113.000 betaalbare woningen. Hierdoor zal de behoefte aan recreatief groen nog verder toenemen. Het is daarom belangrijk deze ontwikkeling ook binnen Bloemendaal goed op te vangen.
6. Ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving die plaatsvinden binnen de gemeente Bloemendaal, zullen de identiteit verder moeten versterken en moeten passen binnen de kernwaarden, ambities en ontwikkelprincipes zoals beschreven in Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018 van de provincie Noord-Holland.
7. Actieagenda provincie: De provincie gaat een woonvisie op provinciaal niveau opstellen naar aanleiding van de wet versterking regie volkshuisvesting.
8. Andere regionale ontwikkelingen waar aandacht voor is zijn geluid van het circuit in Zandvoort en van Schiphol en de aanwezigheid van TATA-Steel.



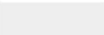
LEGENDA

-  Metropoolregio Amsterdam (MRA)
-  Regio Zuid-Kennemerland
-  Dorpen Gemeente Bloemendaal
-  Strand
-  Exclusief woonmilieu
-  Gebieden Werkgelegenheid
-  Werkgelegenheid - Industrie
-  Werkgelegenheid - Zuid-As
-  Bollenstreek
-  Treinverbinding
-  Hoogwaardige Busverbinding: Zuidtangent
-  Centraal station
-  Luchthaven: Schiphol

*Inbedding Bloemendaal
in de regio Zuid-
Kennemerland en de
metropoolregio op basis
van arbeidspendel*



LEGENDA

-  Metropoolregio Amsterdam (MRA)
-  Steden MRA die stromen naar recreatie
-  Regio Zuid-Kennemerland
-  Dorpen Gemeente Bloemendaal
-  Strand
-  Recreatie binnen duinrand
-  Recreatieve trekkers
-  Bollenstreek
-  Recreatie-stromen MRA
-  Recreatiestromen Regio Zuid-Kennemerland
-  Treinverbinding
-  Hoogwaardige Busverbinding: Zuidtangent
-  Centraal station
-  Luchthaven: Schiphol

*Inbedding Bloemendaal
in de regio Zuid-
Kennemerland en de
metropoolregio op basis
van recreatie*

2.4 RUIMTELIJKE OPZET GEMEENTE

Deze omgevingsvisie heeft als doel om de herkenning en bewustwording van de omgeving te vergroten. Daarom is het benoemen en behouden van bepaalde (historische) herkenningspunten (landmarks) en zichtlijnen van groot belang.

Bloemendaal heeft vele bijzondere plekken en historische gebouwen, zoals kerken, oude dorpskernen, tuinderhuisjes, theekoepels, uitkijkpunten, kloosters, bomenlanen, lineaire structuren (water en wegen), tuinen en toegangshekken van landgoederen. Sommige objecten zijn uitgesproken herkenningspunten vanwege hun historische betekenis en oriënterende functie langs de openbare weg, ongeacht of ze aan een hoofdroute of secundaire weg liggen. Monumentale waarden, zoals beschreven in de redengevende omschrijvingen van de monumenten dienen te worden gerespecteerd.

Naast landmarks zijn er twee landelijk bekende recreatieve trekkers, Bloemendaal aan Zee en Linnaeushof, die de gemeente op de kaart zetten. Verder zijn er kleinere iconen met cultureel-historische betekenis die bijdragen aan de typische beleving van Bloemendaal. Deze trekkers en iconen worden verder besproken in het hoofdstuk Recreatie.

HERKENNINGSPUNTEN

Voor deze Omgevingsvisie worden de volgende herkenningspunten (landmarks) onderscheiden.

1. Haringbuys

Het gebouw de Haringbuys is een historische landmark in Aerdenhout. Het symboliseert het ontstaan van het dorp als tolpunt en herberg. Het markante gebouw aan het begin van het dorp fungeert als poort tussen Heemstede en Aerdenhout. Bij toekomstige ontwikkelingen in Aerdenhout is het behoud van het ruimtelijke zicht op de Haringbuys vanuit oostelijke en westelijke richting een belangrijk aandachtspunt.

2. Landgoed Elswout

Het ensemble van gebouwen van landgoed Elswout vormt de icoon Elswout. Deze monumentale gebouwen zijn goed zichtbaar vanaf de openbare weg, waardoor ze een landmark zijn en symbool staan voor de landgoederencultuur. Het behoud van het zicht op de gebouwen vanaf de openbare weg is een belangrijk aandachtspunt en indien mogelijk wordt het in de toekomst versterkt.

3. Watertoren Overveen

De watertoren van Overveen staat als landmark symbool voor duinwaterwinning in de regio. Het 31 meter hoge gebouw, op een verhoging geplaatst door het Haarlems Waterleidingbedrijf, is goed zichtbaar vanaf de Zeeweg en het omliggende duingebied. Het markeert het einde van de kern Overveen en het begin van het duingebied. Momenteel is de toren omgeven door naaldbomen, maar er wordt gestreefd naar een betere zichtbaarheid van de toren vanuit de openbare ruimte.

2.4 RUIMTELIJKE OPZET GEMEENTE

4. Gemeentehuis Bloemendaal

De betekenis van het huidige gemeentehuis als landmark komt vooral voort uit de opvallende ligging boven de Bloemendaalseweg, op de grens van Bloemendaal en Overveen. Bij toekomstige ontwikkelingen is het essentieel om de karakteristieke positionering van het hoofdgebouw met een herkenbare grondvorm en de voorgevel gericht naar de Bloemendaalseweg te behouden.

5. Kopje van Bloemendaal

Het Kopje van Bloemendaal is een opvallend uitzichtpunt met een panoramisch uitzicht over de duinen en de Metropoolregio Amsterdam. Het is geliefd bij wielrenners vanwege de klim en een populaire route voor fietsers en recreanten. In de winter is het een decor voor sneeuwrecreatie. Het behoud van dit uitzicht naar Haarlem en de omgeving is belangrijk. Dit zal in samenwerking met buurgemeenten gedaan moeten worden.

6. Hotel Bloemendaal aan Zee

Het nieuwe hotel Bloemendaal aan Zee is een opvallend kenmerk dat van veraf de badplaats Bloemendaal aan Zee markeert. Het gebouw geeft een kwaliteitsimpuls aan de omgeving en is karakteristiek door het contrast met het nabijgelegen natuurgebied. Toekomstige bebouwing dient hierbij aan te sluiten.

7. Voormalig Provinciaal Ziekenhuis Bloemendaal

Het voormalige PZ-hoofdgebouw aan de Brederodelaan is een opvallende landmark en vertegenwoordigt de

geschiedenis van de geestelijke gezondheidszorg in de binnenduinrand. Als grootste monument in de gemeente valt het op door zijn imposante bouwmassa, afwijkend van de omliggende bebouwing. Het hoofdgebouw is prominent aanwezig in de directe omgeving. Toekomstige ontwikkelingen hebben als doel de zichtrelatie met de Brederodelaan te behouden en te verbeteren.

8. Park Lokhorsterduin Bennebroek

Park Lokhorsterduin (voormalig Park Vogelenzang) met de historische gebouwen Vogelenzang, Lokhorst, Beukenhorst, Zonneheuvel en het energiegebouw biedt een mooie entree naar de gemeente vanaf de zuidzijde. In de herontwikkeling worden deze gebouwen gerespecteerd en gerenoveerd. Omliggende bebouwing drapeert zich binnen de mooie bosrijke omgeving om de monumentale gebouwen. Nieuwe bebouwing schikt zich naar deze rol.

9. Huis te Vogelenzang

Huis te Vogelenzang is een belangrijk herkenningspunt in de gemeente Bloemendaal vanwege zijn historische en culturele waarde. Het landgoed, gelegen in de idyllische omgeving van Vogelenzang, vertegenwoordigt het rijke verleden van de regio en is een toonbeeld van de klassieke buitenplaatsen die de streek kenmerken. Met zijn prachtige architectuur, omringende natuur en verbondenheid met de lokale geschiedenis, vormt het een essentieel onderdeel van het erfgoed en draagt het bij aan de identiteit van de gemeente.

2.4 RUIMTELIJKE OPZET GEMEENTE

ZICHTLIJNEN

Een aantal zichtlijnen richting de stad Haarlem is van oudsher belangrijk en bepalend voor Bloemendaal. Dit zijn zichtlijnen van en naar gebouwen en over open gebieden tussen bebouwing en natuur. Een zichtlijn is geen bescherming van het hele aangezicht van een gebied. In de omgevingsvisie zijn deze lijnen benoemd, zodat ze bij grote stadsontwikkelingen in Haarlem kunnen worden meegenomen en behouden. Dit betekent niet dat alle ontwikkelingen aan de rand van Haarlem ongewenst zijn, maar wel dat er overleg plaatsvindt bij hogere gebouwen die de zichtlijnen zouden beïnvloeden.

1. Zichtlijn Kopje van Bloemendaal – St. Bavokerk

Het Kopje biedt een prachtig uitzicht op de regio, en dit panoramische uitzicht moet behouden blijven. Met name de blik op het Haarlemse stadscentrum is fraai. Hierin speelt het zicht op de St. Bavokerk een bepalende rol.

2. Zichtlijn Watertoren Overveen – Grote Kerk

Vanaf de watertoren heeft men een prachtig panoramisch uitzicht over de hele omgeving, dit uitzicht moet behouden blijven. Het meest opvallende element in het uitzicht is de Grote Kerk, wat historisch gezien een belangrijke connectie heeft met de watertoren en Haarlem. Ook vanuit Haarlem is er zicht op de watertoren, die daarmee vanuit de stad het begin van de duinen markeert.

3. Zichtlijn auditorium Brouwerskolkpark Overveen – Sint Bavo /De Hoge Hout

Vanaf het auditorium in het Brouwerskolkpark staan de St.

Bavokerk aan de Leidsevaart en de nieuwe toren De Hoge Hout, op het terrein van de voormalige Mariastichting, precies in één lijn. Deze opvallende lijn symboliseert nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de regio en is duidelijk zichtbaar vanaf het duin.

4. Zichtlijn Brouwersvaart – Grote Kerk

Vanaf de Brouwersvaart loopt een belangrijke zichtlijn naar de Grote Kerk. Dit heeft een historisch verband met de brouwerijen in de stad, waar de Grote Kerk symbool voor staat. De zichtlijn is duidelijk herkenbaar in het landschap en toont de toenemende verstedelijkingsgraad naar het centrum van Haarlem goed.

5. Zichtlijn Elswoutslaan – St. Bavokerk

Vanaf de Elswoutslaan is er vrij zicht op de St. Bavokerk aan de Leidsevaart. Het landschap tussen beide is momenteel enigszins verrommeld. Dit kan in de toekomst worden verbeterd, waardoor de openheid toeneemt en de zichtlijn wordt versterkt.

6. Zichtlijn Elswout – Grote Kerk

Deze zichtlijn is van grote historische waarde. Het is niet alleen een directe kijk vanuit de landgoederenzone op de oude stad, waar van oudsher een sterke relatie mee bestaat, maar het is ook van cultuurhistorisch belang. De schilder Jacob van Ruisdael heeft deze zichtlijn in zijn werk vereeuwigd.

2.4 RUIMTELIJKE OPZET GEMEENTE

7. Zichtlijn Strandvlakte – Kerk Vogelenzang

Vanuit het noorden is er een duidelijke zichtlijn op de kerk van Vogelenzang, die over de open strandvlakte loopt. Door het gedeeltelijk open maken van de begroeiing langs de Vogelenzangseweg kan deze lijn verder worden versterkt. Dit creëert nieuwe doorkijkjes en verbetert de ervaring van de zichtlijn.

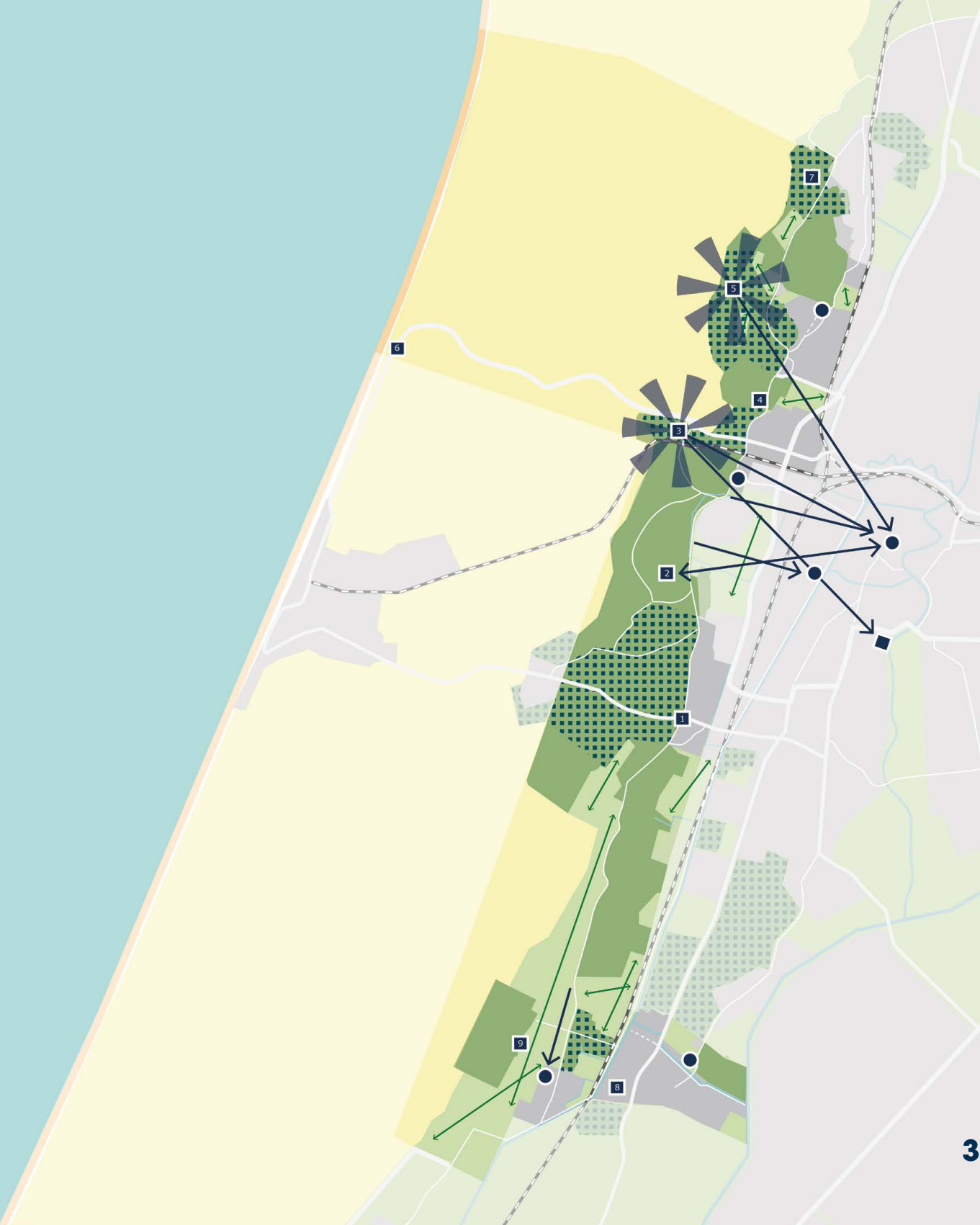
8. Zichtlijnen open strandvlakten

In de open strandvlakten zijn verschillende zichtlijnen aanwezig, maar deze worden niet specifiek benoemd in deze visie. Het openhouden van de strandvlakten en het behouden van de contrasten tussen open en gesloten groen gebied garandeert het voortbestaan van deze zichtlijnen voldoende.

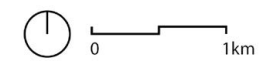
9. Zichtlijnen landgoederen

Binnen en tussen de landgoederen zijn zeer waardevolle zichtlijnen aanwezig, waarvan het goed zou zijn als deze versterkt worden. Vele zijn dichtgegroeid of om andere redenen verdwenen. Het herstel van deze lijnen verbetert de beleving van de landgoederen en vergroot het besef van hun historische waarde. Het verbeteren van deze zichtlijnen is echter afhankelijk van de eigendomssituatie.



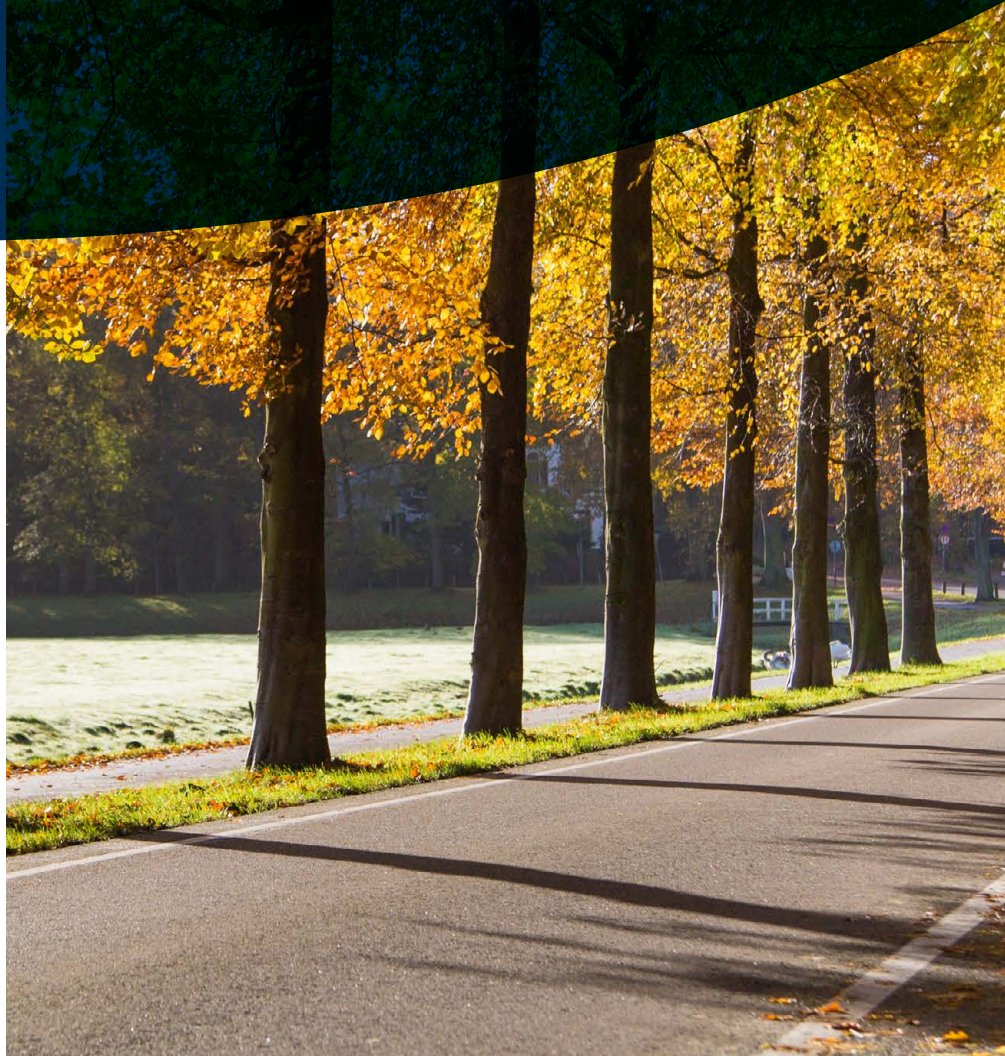


- Legenda**
- Dorpen en steden omgeving
 - Dorpen Gemeente Bloemendaal
 - Groen omgeving
 - Villawijken omgeving
 - Duinzone
 - Dichte groengebieden
 - Open groengebieden
 - Villawijken
 - Bestaande infrastructuur
 - Bestaand spoor
 - Doorgetrokken spoor HOV
 - Hoofdwatersysteem
 - Landmark
 - Zichtlijnen
 - Kerk op prominente plek
 - Toren Mariastichting Haarlem
 - Panoramapunt
 - Zicht over open groengebieden behouden



Landmarks (nummers verwijzen naar de tekst), kerken, uitzichten en de belangrijkste zichtlijnen binnen de gemeente.

3. VISIE OP HOOFDLIJNEN



De visie op hoofdlijnen beschrijft de kernkwaliteiten van de gemeente. De gemeente kan worden ingedeeld in drie zones: de Kust- en duinzone, de Landgoederenzone en de Dorpenzone. Elke zone heeft zijn eigen kernkwaliteiten en karakter. Deze gelden als leidraad voor het maken van ruimtelijke keuzes.

3.1 INDELING IN ZONES

Het landschap en de historische structuur spelen een essentiële rol in de oorsprong en beleving van Bloemendaal en ze leggen het fundament voor onze toekomstvisie. De vastgestelde kernkwaliteiten fungeren als richtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente. We hebben op basis van de natuurlijke kenmerken drie zones geïdentificeerd die dienen als leidraad voor het maken van ruimtelijke keuzes en om ons beleid in de praktijk te brengen.

Het landschap en de cultuurhistorische hoofdstructuur zijn essentieel voor het ontstaan en de beleving van Bloemendaal en vormen de basis voor de toekomstvisie. De vastgestelde kernkwaliteiten vormen de richtlijnen voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. Op basis van natuurlijke kenmerken zijn drie zones gehanteerd als leidraad om ruimtelijke keuzes te maken en beleid te concretiseren.

Deze zones zijn:

- Zone 1: Kust- en Duinzone
- Zone 2: Landgoederenzone
- Zone 3: Dorpenzone

ZONE 1: KUST- EN DUINZONE

De westkant van de gemeente wordt gedomineerd door een brede, groene strook langs de kust en duinen. Deze zone heeft een duidelijke grens met de landgoederenzone, via herkenbare punten zoals wegen (Zeeweg/Bloemendaal aan Zee, de Zandvoorterweg), het spoor en duiningangen

ZONE 2: LANDGOEDERENZONE

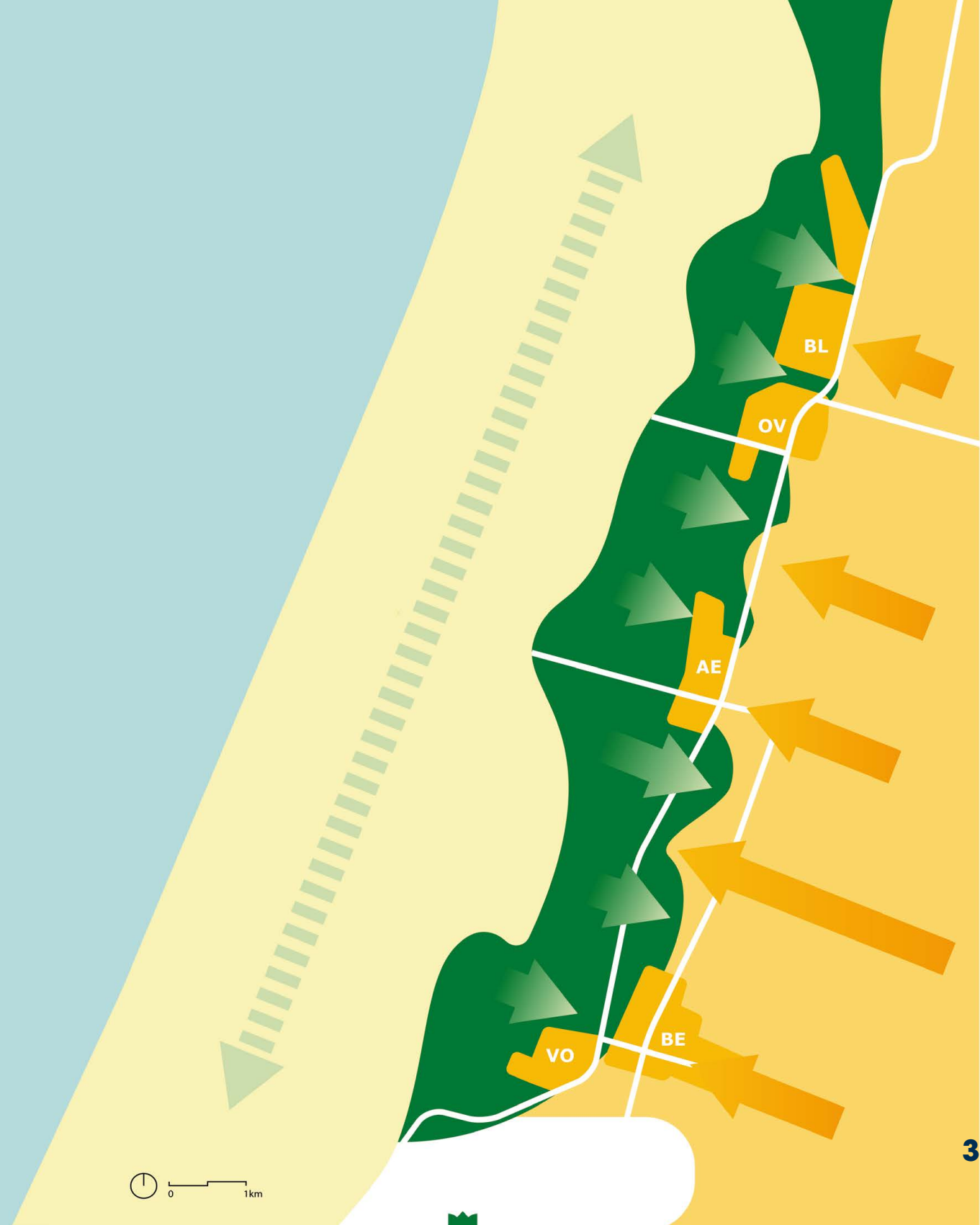
Tussen de kust- en duinzone liggen afwisselende gebieden, zoals bossen, landgoederen, villawijken, en open strandvlakten. Dit resulteert in een opvallend contrastrijk landschap.

ZONE 3: DORPENZONE

De dorpenzone vormt het meest westelijk deel van de grootstedelijke agglomeratie Haarlem en wordt gevormd door de vijf dorpskernen van Bloemendaal. Deze gaan ten oosten van de dorpen over in de buurgemeenten Haarlem, Heemstede en Haarlemmermeer.

OVERGANG

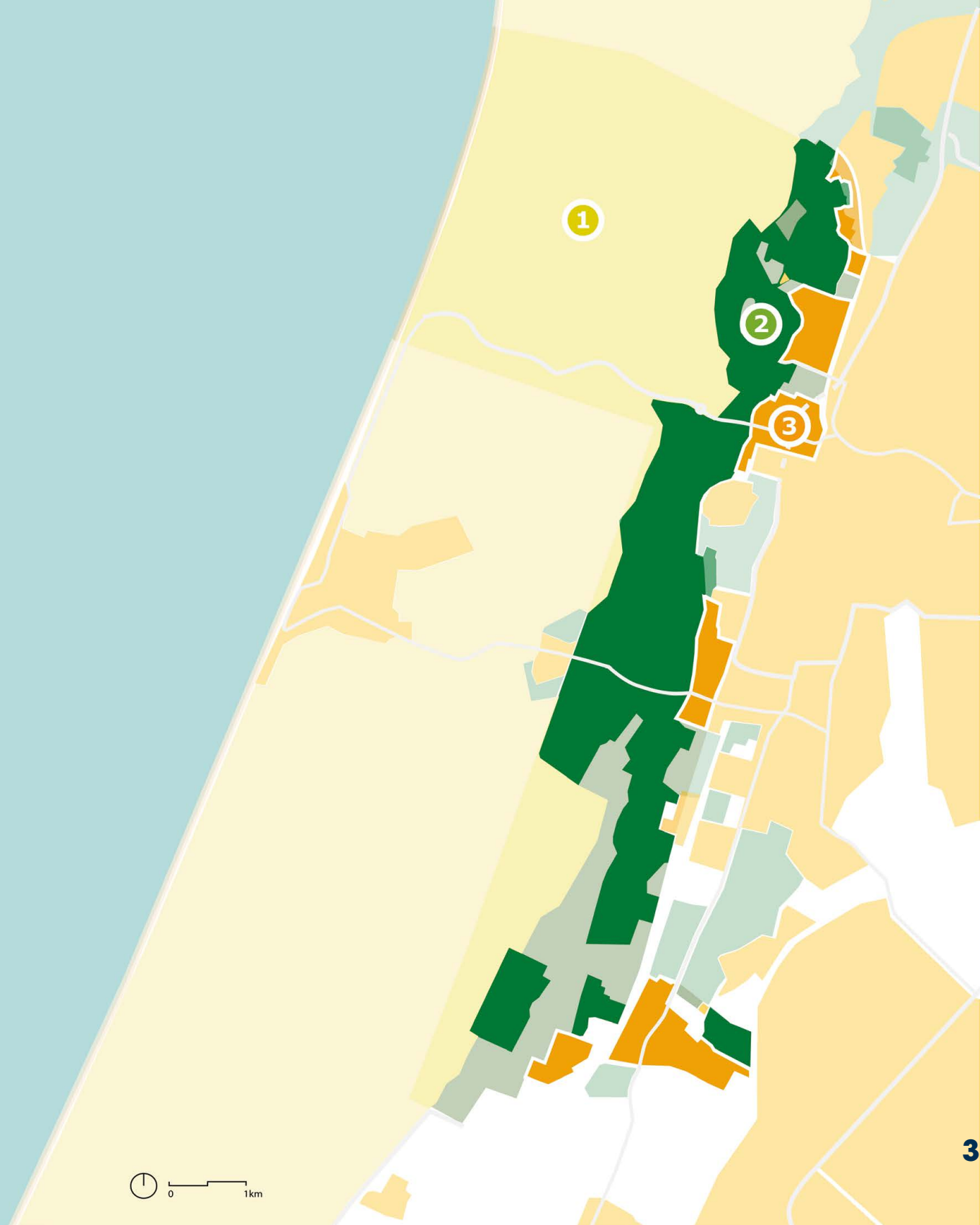
De grens tussen de landgoederenzone en de dorpenzone verloopt golvend, waarbij groene passages soms doorlopen tot aan de stedelijke buurgemeenten en omgekeerd. Dit creëert een gevarieerde beleving van groene en bebouwde gebieden van noord naar zuid.



Legenda

- Zee
- Kust- en Duinzone
- Landgoederenzone
- Dorpenzone
- Stedelijk gebied
- Ondoorbroken groene duinstrook
- Groene passages richting stedelijke gebieden
- Rode passages richting landgoederenzone
- Bollenvelden

Kustlandschap, groene en rode passages



Legenda

- Zee
 - 1 Kust- en Duinzone
 - 2 Dicht groengebied
 - Open groengebied
 - 3 Dorpenzone
 - Stedelijk gebied
 - Gemeentegrens
- Landgoederenzone

*De drie
ontwikkelingszones van
de omgevingsvisie*

3.2 ZONE 1: KUST- EN DUINZONE

Het westelijke deel van de gemeente bestaat uit voornamelijk natuurgebieden. Het Nationaal Park Zuid-Kennemerland en de Amsterdamse Waterleidingduinen maken onderdeel uit van een brede natuurlijke zone die niet alleen de groene grens van Bloemendaal vormt, maar die van de hele regio richting Noordzeekust. Het is daarom belangrijk om deze zone open en natuurlijk te houden. Het grootste deel van de zone is beschermd via het Europese netwerk Natura-2000 en/of maakt deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

Het beleid is gericht op het behouden en verbeteren van de continuïteit, openheid en diversiteit van het gebied. Hierbij wordt gezocht naar een goede balans tussen natuur en recreatie en wordt speciale aandacht besteed aan stille en donkere gebieden. Nieuwe bebouwing wordt in deze zone tegengegaan. Storende elementen in het landschap worden zoveel mogelijk voorkomen. Het toevoegen van extra verblijfsrecreatiemogelijkheden is in deze zone niet aan de orde.

KERNKWALITEITEN

De volgende kernkwaliteiten hebben betrekking op de Kust- en Duinzone:

- Bloemendaal is een gemeente aan de kust; het strand en de paviljoens hebben een eigen identiteit
- De duinen vormen een natuurlijke eenheid met veel diversiteit in beleving en een hoge ecologische waarde



*Kust- en duinzone:
rust, natuur en
recreatie*

3.3 ZONE 2: LANDGOEDERENZONE

De landgoederenzone bevindt zich tussen de kust- en duinzone en de dorpenzone. Het is een essentiële schakel tussen de stedelijkheid van de Metropoolregio Amsterdam en het Haarlems stadsgebied aan de ene kant, en het open duinlandschap en de zee aan de andere kant. Het is een uniek en hoogwaardig landschap met bossen, landgoederen, villawijken, strandvlakten en zanderijen. De contrasten zijn essentieel voor de kwaliteit van de zone. Binnen deze zone liggen enkele parels van de gemeente, zoals Landgoed Elswout, openluchttheater Caprera en Thijsses Hof. Het karakter van de landgoederenzone contrasteert sterk met de naastgelegen zones: het grootschalige duingebied en de bebouwde dorpskernen. Het beleid is gericht op het behoud van kwaliteit en vitaliteit, daarbij wordt een duurzame ontwikkeling van de landschappelijke, de cultuurhistorische en de recreatieve kwaliteiten beoogd. Op beperkte schaal zal ruimte worden geboden voor het splitsen van landhuizen en het toevoegen van extra bebouwing mits dit geen afbreuk doet aan het historische karakter. Het vergroten

van het natuurlijke waterhuishoudingsysteem is hier ook onderdeel van. Voor het behouden van de vitaliteit is het daarnaast belang om de economische peilers onder het gebied te versterken. Belangrijke uitgangspunten zijn het behouden van de cultuurhistorisch waardevolle landgoederen en landhuizen, het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de villaparken, en het behouden of herstellen van historische zichtlijnen en de contrasten binnen het landschap.

KERNKWALITEITEN

De volgende kernkwaliteiten hebben betrekking op de landgoederenzone:

Landschappelijke en natuurlijke kernkwaliteiten:

- Strandvlakten en wallen vormen een waardevolle herkenbare landschapsstructuur
- De strandvlakte bij Vogelenzang biedt een groen open gebied met lange zichtlijnen
- Rond Vogelenzang is een open zanderijgebied, dat



*Landgoederenzone:
cultuurhistorie en
exclusief wonen*

3.3 ZONE 2: LANDGOEDERENZONE

een deel van het jaar vol kleurenpracht is

- Herkenbare lineaire structuur van landgoederen
- Landgoederen zijn waardevol voor de natuur

Cultuurhistorische kernkwaliteiten:

- Villawijken met groene uitstraling en bijzondere architectuur verrijken het regionale woningaanbod
- Architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten in villawijken kunnen worden gewaarborgd door deze als beschermd dorpsgezicht te erkennen
- Zanderijvaarten in oost-westrichting herinneren aan de vroegere economische functie als afvoerkanalen van zand voor stadsuitbreidingen.
- Elk landgoed en buiten heeft een unieke geschiedenis en karakter.
- Buitens hebben vaak bijzondere (landschaps) architectuur.
- Oude laanbomen zijn belangrijk voor de groenstructuur.

Kernkwaliteiten gericht op beleving en recreatie:

- De opengestelde landgoederen worden druk bezocht.
- De noordelijke strandvlakten zijn waardevol vanwege het meertje van Caprera en het open karakter. Ze kenmerken de sportcultuur van Bloemendaal.
- Het landschap wordt beleefd vanaf wegen, wandel-, fiets- en ruitersporen. Doorkijkjes zijn hierbij belangrijk

3.4 ZONE 3: DORPENZONE

De dorpenzone ligt tussen de landgoederenzone en het stedelijke gebied ten oosten van de gemeentegrens. Het stedelijke gebied bestaat uit Haarlem, Heemstede en de westflank in Haarlemmermeer. De Bloemendaalse dorpskernen zijn via doorgaande wegen in oost-westrichting verbonden met het stedelijke gebied en zijn in die richting ontwikkeld. De noordelijke dorpen sluiten aan op bebouwing van Heemstede en Haarlem, waardoor er een overgang is tussen stad en dorp.

De historische ontwikkeling vond plaats op strandwallen die van noord naar zuid door de gemeente lopen. Dit geldt voor alle dorpen, inclusief Bennebroek, zij het dat Bennebroek op een oostelijker strandwal ligt. Er bestaat een groot contrast tussen de historische noord-zuidas op de strandwal en de ontsluitingen en ontwikkelingen op de oost-westas.

Het beleid richt zich op het opvangen van ruimtelijke ontwikkelingen binnen de dorpenzone, om het groene

en open karakter van de landgoederenzone en kust- en duinzone te behouden. Binnen de dorpenzone worden krimp-effecten opgevangen en er zijn een aantal zoekgebieden voor toekomstige woningbouw aangewezen. Geschikte locaties binnen de zone worden bekeken voor verdichting en herontwikkeling. De bereikbaarheid en economische vitaliteit van de dorpen, waaronder winkelgebieden en horeca, krijgen extra aandacht. Behoud van de eigenheid en karakteristieken van de kernen heeft prioriteit.

KERNKWALITEITEN

De volgende kernkwaliteiten hebben betrekking op de dorpenzone:

Kernkwaliteiten gericht op de regionale context:

- Van oost naar west neemt de stedelijke drukte af en het groen en de rust toe
- De dorpskernen liggen dichtbij het Haarlems stadsgebied en de MRA. Dit biedt voordelen zoals



*Dorpenzone:
Wonen, winkelen en
voorzieningen*

3.4 ZONE 3: DORPENZONE

cultureel aanbod, hoogwaardige werkgelegenheid, infrastructuur en vrijetijdsmogelijkheden, die de aantrekkelijkheid van de dorpskernen vergoot.

Kernkwaliteiten gericht op individuele dorpen:

- Bloemendaal is een uitgestrekt, groen dorp met ruime villawijken en compacte dorpse bebouwing. Bloemendaal heeft meerdere bekende iconen en toont op vele plekken haar veelzijdige en rijke geschiedenis. Het spoor scheidt Bloemendaal van Haarlem, de duinen omranden de kern aan de westkant. Bloemendaal dorp telt het hoogste percentage inwoners boven de 65. Opvallend is de grote groep alleenstaanden. Het type woningen is gevarieerd, van sociale woningbouw tot miljoenenvilla's.
- Overveen is een compact dorp met karakteristieke en historische plekken. Van oost naar west verandert de kern van Haarlems woongebied geleidelijk naar villa's en duinen. Er is geen sprake van een duidelijke overgang tussen Haarlem en Overveen. De kern wordt doorkruist door grote vervoersaders (spoor en Randweg). Overveen is van oudsher het bestuurscentrum van de gemeente. In Overveen wonen veel gezinnen, meer dan het Nederlandse gemiddelde. Eengezinswoningen komen het meeste voor.
- Bennebroek is een compact, volwaardig en veelzijdig forensendorp met een rijke geschiedenis. Het dorp wordt duidelijk begrensd door grote structuren zoals

Haarlemmermeer, de bollenstreek van Zuid-Holland, de Leidse Vaart en het spoor. Bennebroek geniet ook landelijke bekendheid door speeltuin Linnaeushof. In Bennebroek wonen relatief veel mensen boven de 75 jaar. Verder is de leeftijdsverdeling gemiddeld. Het type woningen is gevarieerd.

- Aerdenhout staat voor wonen in een hoogwaardige, ruime, groene en rustige omgeving, nabij de duinen en het strand. In Aerdenhout ontbreekt van oudsher een dorpscentrum. Aerdenhout is qua voorzieningen gericht op Heemstede. In Aerdenhout wonen relatief weinig mensen tussen de 15 en 45 jaar. Bijna de helft van de woningen valt onder het hoogste segment.
- Vogelenzang is zowel fysiek als qua voorzieningen kleinschalig en compact. Het dorp wordt gekenmerkt door een rustige forensensfeer, een hechte woongemeenschap, een verleden van bollenteelt en een open ligging tussen strandvlakte en grootschalige ontginningen. De leeftijdsverdeling in Vogelenzang is gemiddeld. Bijna een derde van de woningen valt onder sociale huur, het hoogste percentage van de gemeente.

4. WONEN EN LEVEN VOOR IEDEREEN



Een belangrijk thema binnen de gemeente Bloemendaal is leven, bouwen en wonen. Het gaat hierbij enerzijds om het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat en anderzijds het toevoegen van nieuwe woningen. Dit hoofdstuk heeft betrekking op zowel het wonen als het leven.

Doel

We zorgen voor een gevarieerd aanbod van woningen voor alle leeftijdsgroepen. We streven naar een gevarieerd aanbod van voorzieningen, waaronder sportlocaties, dorpshuizen en gezondheidscentra. We zorgen voor goede onderwijshuisvesting en faciliteren het verenigingsleven.

4.1 VISIE IN ÉÉN OOGOPSLAG

ALGEMEEN

- Het toevoegen van een divers woningaanbod tot 2030 bestaande uit minimaal 500 woningen waarvan ten minste één derde sociale huur en twee derde betaalbaar
- Het toevoegen van woningen voor doelgroepen die klem zitten, waaronder mensen met een zorgvraag en woonwagengewoners
- Bij alle projecten ligt de focus op kwaliteit en duurzaamheid
- Historische structuren en individuele monumentale objecten worden behouden
- Benoemen en beschermen van historische strandwallen en archeologische waarden.

KUST- EN DUINZONE

- Het duingebied blijft open en groen; geen toevoegingen van woningen of voorzieningen in duingebied
- Bloemendaal aan Zee krijgt een kwalitatieve impuls door strenge eisen te stellen aan nieuwbouw en wordt geen nieuwe dorpskern. In Bloemendaal aan Zee mag niet gewoond worden

LANDGOEDERENZONE

- Uniek en aantrekkelijk woonmilieu behouden.
- Grote groene percelen behouden, versnippering tegengaan en geen extra bouwoppervlakte toevoegen, tenzij dit zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Villa's en landhuizen mogen worden gesplitst onder voorwaarden.
- Percelen mogen niet worden gesplitst. In de toekomst wordt beleid opgesteld om beperkt het splitsen van percelen toe te staan.
- De woonfunctie wordt in villawijken gehandhaafd, omzetten van een utilitaire bestemming naar woningen wordt aangemoedigd.
- Een bedrijf aan huis is in villawijken onder voorwaarden toegestaan, ondergeschikt aan de woonfunctie
- Op 5 tot 15 grote villapercelen mag de villa onder voorwaarden worden vervangen voor een seniorenhof.
- Bij landgoederen zijn er kansen voor passende voorzieningen en beperkte ontwikkelingen in bestaande bebouwing.
- Bij de landgoederen zijn kansen voor herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die in de loop der tijd is verdwenen.
- Sportvelden en -hallen wordt niet uitgebreid. Wel worden ze, waar

mogelijk, intensiever gebruikt. Eventueel worden maatschappelijke functies toegevoegd en ruimtelijke kwaliteitsimpulsen gefaciliteerd.

DORPENZONE

- Behouden en versterken authentiek eigen karakter van elk dorp, accentueren historische structuren.
- Nieuwbouw sluit aan bij bestaande dorpsbebouwing qua schaal en sfeer
- Waar mogelijk wordt het aantal woningen in dorpskernen verhoogd door verdichting, zoal door bedrijvigheid vervangen door woningen en er zijn diverse nieuwbouwlocaties.
- Behoud en zo mogelijk versterking voorzieningenniveau.
- Intensivering van functies stationsgebouwen/gebieden.

MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN

- Er komt meer aandacht voor renovatie van de scholen en vergroening van speelpleinen en speelruimte ook wordt gezocht naar ruimte voor meer speelplekken
- Bij beoordeling van ontwerpen wordt fysieke toegankelijkheid nadrukkelijk betrokken als criterium
- De gemeente draagt bij aan een gebalanceerd watersysteem met aandacht voor klimaatverandering
- Andere maatschappelijke ontwikkelingen die aandacht krijgen zijn houtstook, bedrijfsbestemmingen, netcongestie, particuliere vakantieverblijf, ruimte voor praktische ontwikkelingen, vitaal ouder worden en grondwaterproductie

ONTWIKKELLOCATIES

- De gemeente kent de volgende ontwikkellocaties:
- Projecten in uitvoering: Dennenheuvel, Vitaal Vogelenzang, Park Lokhorsterduin, Klein Overveen
- Concrete projecten: Blekersveld, Landgoed Duinlust, Bos Tuin en Dier
- Zoeklocaties woningbouw: Nauwelaerts de Agé, Autobedrijf Geels, AH Bloemendaal, Muziekschool Overveen, Tinholt, Oude kern Bennebroek, Parochie aan de Sparrenlaan, Trefpunt Bennebroek, Vogelenzang Noordoost, Tiltenberg, Muziekschool Overveen

4.2 ALGEMEEN

De woningmarkt in Bloemendaal staat onder hoge druk. Vooral in het goedkope en middeldure segment is de vraag groter dan het aanbod. Er is ook een tekort aan seniorenwoningen, wat de doorstroming bemoeilijkt. Om het vitaal houden van Bloemendaal en haar voorzieningenniveau te bevorderen, zijn de volgende speerpunten opgesteld:

1. Bouw van meer seniorenwoningen om doorstroming te bevorderen en meer eengezinswoningen beschikbaar te maken voor gezinnen.
2. Bouw van nieuwe sociale huurwoningen en betaalbare woningen die beter aansluiten bij de behoeften van huishoudens met lagere inkomens.

Om dit te bereiken, dient elk woningbouwplan minimaal één derde sociale huurwoningen te bevatten en voor 40% uit middensegment woningen te bestaan. Ook moet 15 procent voor senioren zijn waarvan de helft levensloopbestendig. Door de vergrijzing in Bloemendaal is het nodig extra aandacht te geven aan ouderenhuisvesting. Regionaal is afgestemd dat Bloemendaal 85 zorggeschikte woningen bouwt voor langdurige zorg, 185 geclusterde woningen zoals knarrenhofjes waar potentieel zorg geleverd kan worden, en 105 levensloopgeschikte nultredenwoningen (wat ook bijvoorbeeld reguliere appartementen kunnen zijn).

Een belangrijke opgave voor de gemeente is ook de realisatie van woonwagendplaatsen. Uit onderzoek blijkt dat de gemeente 11 plaatsen dient te realiseren om aan de vraag te voldoen. De gemeente staat positief in het uitbreiden of intensiveren van de bestaande locaties. Ook zal er plek moeten worden gevonden voor mensen die beschermd wonen. Tot 2030 is er een opgave van

zo'n 5 extra plekken van intramuraal beschermd wonen, maar ook zijn zo'n 10 extra zelfstandige woningen nodig in geclusterde vorm voor de doelgroep die deels begeleid wordt. Bij alle bouw- en verbouwprojecten in Bloemendaal zijn duurzaamheid, beperking van het energiegebruik en kwaliteit belangrijke voorwaarden. Hierbij gelden de ambities zoals benoemd in hoofdstuk 6.

In de Woonvisie en de MRA-deal is afgesproken dat tussen 2023 en 2030 in totaal 500 woningen worden gerealiseerd. Hiervan zijn een groot aantal al in aanbouw (Park Lokhorsterduin). Om de bouwstroom door te zetten heeft de gemeente de ambitie om tot 2035 in totaal 500 woningen te realiseren. Dit heeft betrekking op het verlenen van vergunningen van woningen tussen 1 januari 2026 en 1 januari 2035.

De gemeente heeft veel vooroorlogse bebouwing, waaronder monumentale panden. In totaal heeft de gemeente 487 beschermde monumenten waarvan 269 rijksmonumenten, 27 provinciale monumenten en 191 gemeentelijke monumenten. Het villapark Duin en Daal heeft de status van Beschermd Dorpsgezicht. Deze monumenten en historische structuren zijn cruciaal voor de identiteit van Bloemendaal. In de toekomst zullen meer objecten als gemeentelijk monument worden aangewezen, inclusief naoorlogse objecten. De archeologische waarden moeten worden beschermd door bepalingen in omgevingsplannen op te nemen. Voor het beschermen van streekgebonden historische waarden, kan een regionale samenwerking een meerwaarde betekenen. In dit kader wordt door NMF beleid opgesteld in de vorm van een verwachtingskaart, een beleidskaart en een beleidsnota archeologie.

4.3 KUST- EN DUINZONE

De Kust- en Duinzone heeft een grote recreatieve en natuurlandschappelijke waarde voor de regio. Hierbij ligt de nadruk op behoud en niet op woningbouw of verstedelijking. Sommige oudere bebouwing langs de Kop van de Zeeweg kan worden opgewaardeerd om het gebied aantrekkelijker en herkenbaarder te maken. Hierbij is het belangrijk dat het contrast met de grootschalige bebouwing langs delen van het Zandvoortse strand blijft bestaan. Er wordt geen nieuwe (woon)bebouwing toegestaan.



*Kust- en Duinzone:
strandrecreatie, impuls
Bloemendaal aan
Zee en extensieve
duinrecreatie*

4.4 LANDGOEDERENZONE

Binnen de landgoederenzone liggen de meest aantrekkelijke woonmilieus van de gemeente en de metropoolregio, de gemeente heeft hiermee een zeer bijzondere positie in de woningmarkt als het gaat om het unieke woonmilieu. De gemeente wil deze positie behouden, mede ook om bij te kunnen dragen aan het Europees concurrerend vestigingsklimaat van de metropoolregio.

De villawijken binnen de landgoederenzone hebben primair een woonfunctie. Is een villa ooit gewijzigd naar een kantoor, dan kan de gemeente toestemming geven om de kantoorfunctie weer om te zetten naar een woonfunctie. De trend dat kantoorvilla's weer een woonbestemming krijgen is een kans. De gemeente geeft geen toestemming om villa's te wijzigen naar een utilitaire bestemming. Een bedrijf aan huis wordt daarentegen wel toegestaan. Voorwaarde blijft wel dat het beroep of bedrijf aan huis ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en geen afbreuk doet aan de woonfunctie.

Villawijken

In deze zone is het behoud van ruime groene villapercelen met hoogwaardige bebouwing in een cultuurhistorische setting van groot belang. In hoofdstuk 3 is hier op ingegaan. Het splitsen van percelen wordt niet toegestaan. Het splitsen van villa's onder voorwaarden wel. Het splitsingsbeleid geeft ruimte om woningen van minimaal 250 m² te splitsen. Voorwaarden daarbij zijn onder andere dat de woning minimaal 10 jaar oud moet zijn en dat het om een vrijstaande woning gaat. Veel bewoners op leeftijd hebben de behoefte om kleiner te gaan wonen. Er zijn echter onvoldoende doorstroommogelijkheden. Om dit te verruimen is het transformeren van villapercelen naar een seniorenhof, of andere geclusterde woonvorm met nultredenwoningen voor senioren, onder voorwaarden mogelijk.

Landgoederen

Het opdelen van landgoederen is onwenselijk vanwege hun unieke eenheid van hoofdgebouw, bijgebouwen,



*Landgoederenzone:
recreatie op
landgoederen,
wandelen in bosparken,
thematische
uitspanningen*

4.4 LANDGOEDERENZONE

tuin en landschap. Daarom wordt ingezet op het intact houden van de huidige grote groene landgoederen en percelen. Dit kan door beperkt splitsingen toe te staan onder voorwaarden.

Op landgoederen kan gekeken worden naar het vitaliseren van voorzieningen, rekening houdend met draagkracht en kwaliteit. Oude bebouwing, zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen, die in de loop der tijd zijn verdwenen kunnen worden hersteld. Voorwaarde is dat het historische karakter van het landgoed wordt gerespecteerd en indien mogelijk versterkt. Nieuwbouw moet plaatsvinden op de oorspronkelijke locatie van gebouwen, zonder toename van de bouwmassa. Het ontwerp van de nieuwbouw moet uiterlijk overeenkomen met het oorspronkelijke ontwerp of daarbij aansluiten.

Sport

Sportvelden en sporthallen worden in principe niet uitgebreid, omdat dit ten koste gaat van de natuurlijke en cultuurhistorische omgeving. De gemeente stimuleert intensiever gebruik van bestaande sportfaciliteiten en ondersteunt sportclubs bij het vinden van passende maatschappelijke functies binnen bestaande bebouwing. De kwaliteit van de fysieke leefomgeving staat hierbij centraal en ontwikkelingen moeten passen binnen het kader van de kernkwaliteiten. Nieuwe buitenpadelbanen en andere nieuwe geluidsuitstralende sporten worden niet toegestaan.

4.5 DORPENZONE

In de dorpenzone zal het eigen karakter worden behouden en versterkt. Historische structuren in de dorpen vormen een belangrijk deel van de ruimtelijke identiteit en moeten behouden blijven. Het beleid richt zich op de realisatie van woningen, het behoud en mogelijk versterken van voorzieningen in de dorpskernen.

Binnen de dorpenzone wordt gezocht naar locaties voor woningbouw en herontwikkeling. Dit kunnen plekken zijn waarvan de oorspronkelijke functie is verdwenen, maar al bebouwing aanwezig is die omgevormd kan worden naar woonruimte. Maar ook nieuwe locaties zijn mogelijk, waarbij de ruimtelijke kwaliteit in acht

wordt genomen. Het toevoegen van extra woningen is mogelijk als dit passend is binnen de structuur en ritmiek van de straat en de omgeving. Bij spoorwegstations wordt gekeken naar mogelijkheden voor nieuwe functies, waarbij woningbouw rond stations een hogere dichtheid kan hebben. Ook zijn er plekken waar de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd kan worden door extra groen, opknappen van publieke ruimtes, en het stellen van kaders voor interessante architectonische ontwikkelingen. Woningbouwplannen moeten voldoen aan de voorwaarden uit de woonvisie. Het optoppen van woningen of appartementengebouwen wordt onder voorwaarden toegestaan.



*Dorpenzone:
kleinschalige lokale
horeca, aantrekkelijke
winkelgebieden en
historische structuren*

4.6 MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN

Diverse maatschappelijke ontwikkelingen spelen breed door de gehele gemeente.

Onderwijshuisvesting

In 2024 wordt een nieuw Integraal Huisvestingsplan onderwijs opgesteld. Vooruitlopend op nieuwe wetgeving zal daarin grotere aandacht voor renovatie van de over het algemeen oude Bloemendaalse scholen zijn dan voorheen. Tot nu toe is de formele verantwoordelijkheid van de gemeente beperkt tot nieuwbouw en uitbreiding van scholen. De gemeente streeft naar scholen die zoveel mogelijk voldoen aan eisen van bouwkundige-, bouwfysische- en onderwijskundige aard. We streven naar het realiseren van duurzame schoolgebouwen, met een gezond binnenklimaat en een laag energieverbruik.

Speelruimte

In het in 2021 vastgestelde speelruimtebeleid is aandacht voor vergroening, betrekken van schoolpleinen, vrije speelruimte en spelen in het groen, verbreding van het aanbod, participatie en inclusiviteit/toegankelijkheid van formele speelplaatsen. Per dorpskern wordt de komende jaren een gedetailleerd speelplan opgesteld, waarin aan de hand van genoemde onderwerpen wordt bepaald of er sprake is van renovatie of herinrichting. Voor de kern Overveen is dit inmiddels gebeurd.

Daarnaast is per dorpskern een aantal 'zoekgebieden' aangemerkt. Onderzoek naar noodzaak en mogelijkheden om de formele speelruimte uit te breiden wordt in de genoemde speelplannen per dorpskern opgenomen.

Lokale Inclusie Agenda

Het onderwerp toegankelijkheid heeft een plek gevonden in de Lokale Inclusie Agenda. Het gemeentelijke uitgangspunt m.b.t. toegankelijkheid is dat alle inwoners (met of zonder beperking) ongehinderd gebruik kunnen maken van alle vormen van voorzieningen, informatie en dienstverlening. Dit betekent dat fysieke toegankelijkheid bij het aanpassen van of het plaatsen van nieuwe voorzieningen in de openbare ruimte een criterium zal zijn in het ontwerp. Voor grotere nieuwbouwprojecten wordt ervaringsdeskundigheid ingezet om de plannen te toetsen op toegankelijkheid.

Water

In de gemeente Bloemendaal worden de dorpskernen geconfronteerd met de problematiek van vernatting van de grond en het daarmee samenhangende opkomende grondwater. Door hevigere en frequentere regenval worden de grondwaterlagen sneller aangevuld, wat leidt tot een stijging van het grondwaterniveau. Daarnaast kunnen bodemdaling en verstedelijking de waterafvoer belemmeren, wat resulteert in een verhoogde kans op wateroverlast en vernatting van bebouwd en onbebouwd gebied. Deze situatie kan aanzienlijke schade toebrengen aan gebouwen, infrastructuur en de leefomgeving, wat het dagelijks leven van inwoners negatief beïnvloedt.

Het opkomende grondwater veroorzaakt tal van problemen voor zowel particuliere eigenaren als de openbare ruimte. In woningen en gebouwen kan het leiden tot vochtproblemen zoals schimmelvorming, aantasting van funderingen en verminderde stabiliteit van constructies. De verzadigde grond kan ook leiden

4.6 MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN

tot verzakkingen van wegen en paden, wat de veiligheid en toegankelijkheid van de dorpskernen beïnvloedt. Bovendien kan vernatting landbouwgronden onbruikbaar maken, wat de lokale economie en voedselproductie schaadt. De aanwezigheid van overtollig water kan ook leiden tot een verslechtering van de bodemkwaliteit, waardoor de natuurlijke omgeving wordt aangetast.

In Nederland ligt de verantwoordelijkheid voor het droog houden van percelen bij de eigenaren zelf. Dit betekent dat eigenaren proactief maatregelen moeten nemen om wateroverlast op hun terrein te voorkomen en te beheersen. Dit kan variëren van het verbeteren van de afwatering door middel van drainage, het aanleggen van infiltratievoorzieningen, en het verhogen van bouwkeuzes om waterafvoer te bevorderen. Eigenaren kunnen ook groenoplossingen overwegen, zoals groene daken en regentuinen, die helpen bij het absorberen en langzaam afvoeren van regenwater. Hoewel de gemeente ondersteunende maatregelen kan bieden, zoals voorlichting en subsidies voor waterbeheer, blijft de primaire verantwoordelijkheid op particuliere percelen bij de individuele eigenaar liggen om schade en overlast door vernatting en opkomend grondwater te minimaliseren.

Daarnaast heeft de gemeente een grondwatertaak. Deze is opgenomen in de Omgevingswet in artikel 2.16, lid 1 sub a, onder 2. Het richt zich met name op de waterhuishouding in het openbare gebied om structurele nadelige gevolgen van de grondwaterstand te voorkomen of te beperken.

Bij nieuwbouwprojecten houdt de gemeente Bloemendaal rekening met deze problematiek door strengere eisen te stellen aan de waterhuishouding en klimaatadaptatie van de plannen. Bij grote projecten zal een geohydrologisch onderzoek worden vereist. Dit omvat het verplichten van ontwikkelaars om effectieve afwateringssystemen en grondwaterbeheer te integreren, zoals verhoogde funderingen, waterdoorlatende bestrating en infiltratievoorzieningen om overtollig regenwater te absorberen en geleidelijk af te voeren. Daarnaast worden groene oplossingen, zoals groene daken en regentuinen, gestimuleerd om de waterretentie te verbeteren en de druk op het rioleringsstelsel te verminderen. Door deze maatregelen te implementeren, zorgt de gemeente ervoor dat nieuwe bouwprojecten beter bestand zijn tegen vernatting en opkomend grondwater, wat bijdraagt aan een duurzame en leefbare omgeving.

Hoewel het verhelpen van vernatting een belangrijk aandachtspunt is, speelt droogte eveneens een cruciale rol in de waterhuishouding van de gemeente Bloemendaal. Perioden van droogte, die door klimaatverandering steeds frequenter en langduriger worden, hebben een significante impact op zowel de natuurlijke omgeving als de bebouwde omgeving.

Droogte leidt tot uitdroging van de bovenste grondlagen, waardoor de capaciteit van de bodem om water op te nemen en vast te houden afneemt. Dit kan na een droge periode juist verergerde wateroverlast veroorzaken wanneer er plotseling hevige regenval plaatsvindt, omdat de uitgedroogde grond minder water kan

4.6 MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN

absorberen. Daarnaast kunnen droogteperiodes leiden tot verdroging van natuurgebieden, wat de biodiversiteit en het ecosysteem bedreigt. Planten en bomen kunnen afsterven, wat niet alleen het landschap verarmt, maar ook de waterhuishouding in het gebied verstoort, omdat vegetatie een cruciale rol speelt in het reguleren van grondwaterniveaus.

Om droogte en vernatting effectief aan te pakken is gebalanceerd waterbeheer noodzakelijk. Dit kan onder andere door het aanleggen van waterbuffers die regenwater opslaan tijdens natte periodes en beschikbaar maken tijdens droogte. Daarnaast speelt bewustwording en educatie een sleutelrol. De gemeente kan bewoners en ondernemers en inwoners stimuleren om waterbesparende technieken te implementeren. Verder kunnen grondeigenaren worden aangemoedigd om droogtebestendige beplanting te gebruiken en bodembedekkers aan te brengen die verdamping verminderen.

Door een integrale benadering die rekening houdt met zowel droogte als vernatting, kan de gemeente Bloemendaal bijdragen aan een robuuster en veerkrachtiger waterbeheer, wat essentieel is voor het behoud van een gezonde en leefbare omgeving.

Houtstook

Er zal worden onderzocht of de realisatie van nieuwe niet-uitstootvrije houtkachels (houtstook) verboden kan worden of dat er extra regels worden gesteld vanwege de negatieve impact op de luchtkwaliteit en de volksgezondheid. Houtstook produceert fijnstof en andere

schadelijke stoffen die bijdragen aan luchtvervuiling, wat kan leiden tot ernstige gezondheidsproblemen zoals ademhalingsziekten, hart- en vaatziekten en longkanker. Houtstook zorgt met name in de directe omgeving voor overlast.

Bedrijfsbestemmingen

In de kernen zijn op diverse plekken nog bedrijfsbestemmingen aanwezig. In sommige gevallen staan deze panden leeg maar bestaat de mogelijkheid dat een bedrijf zich hier weer kan vestigen. Dit kan overlast geven richting omliggende bebouwing. Om deze (mogelijk) overlastgevende situaties te voorkomen werkt de gemeente mee aan het omzetten van deze bestemming naar de functie wonen.

Netcongestie

Netcongestie, oftewel het overbelast raken van het elektriciteitsnetwerk, vormt een groeiend probleem in Nederland en in Bloemendaal, vooral door de toenemende vraag naar elektriciteit en de snelle opkomst van duurzame energiebronnen zoals zonne- en windenergie. De gemiddelde elektriciteitslevering per woning ligt in Bloemendaal bijna 25 % hoger dan het landelijk gemiddelde.

Het bestaande elektriciteitsnetwerk is in veel gebieden niet ontworpen om de pieken in elektriciteitsproductie en -vraag, die bijvoorbeeld ontstaan door zonnepanelen of warmtepompen, efficiënt te verwerken. Hierdoor ontstaat er op bepaalde momenten een tekort aan capaciteit op het netwerk, wat kan leiden tot beperkingen voor nieuwe aansluitingen of zelfs tot vertragingen in het verduurzamingsproces. Om netcongestie te

4.6 MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN

voorkomen, zijn investeringen in de versterking van het elektriciteitsnet nodig, evenals slimme oplossingen zoals energiemanagementsystemen en de inzet van opslagtechnologieën om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. De komende jaren zullen er tussen de 60 en 90 transformatorstation moeten worden gerealiseerd binnen de gemeente.

Ook zal er mogelijk ruimte moeten worden geboden aan voorzieningen ten behoeve van de aanlanding van wind op zee. Daarnaast kan het stimuleren van decentrale energieopslag en flexibiliteit in het gebruik van elektriciteit door consumenten en bedrijven bijdragen aan het verminderen van de druk op het netwerk.

Particuliere vakantieverhuur

De ruimtelijke opzet van de gemeente biedt ruimte om andere vormen van overnachting aan te bieden. De gemeente heeft al geruime tijd beleid op het gebied van het voeren van een bed & breakfast en particuliere vakantieverhuur. Beide is onder voorwaarden in beperkte mate toegestaan.

Praktische ontwikkelingen

In de afgelopen jaren hebben er praktische ontwikkelingen plaatsgevonden. Het gaat hierbij om ontwikkelingen die voor bewoners van individuele percelen praktisch zijn maar die als storend ervaren kunnen worden door de omgeving. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om fietsenbergingen in de voortuin of het plaatsen van een kokowall langs de weg. Uitgangspunt

hierbij is dat alleen bij het ontbreken van alternatieven er ruimte wordt geboden voor dergelijke (en nieuwe) praktische ontwikkelingen, mits deze zorgvuldig worden ontworpen en kwalitatief in de omgeving worden ingepast.

Vitaal ouder worden

De vergrijzing en de tekorten in de zorg leiden in heel Nederland tot grote problemen. Gemeenten sloten met de Rijksoverheid en zorgpartijen twee akkoorden: het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) en het Integraal Zorgakkoord (IZA). Het hoofddoel van beide akkoorden is om de zorg in de toekomst toegankelijk en beheersbaar te houden. De fysieke inrichting van de omgeving heeft hierop ook invloed. Door goed ontworpen openbare ruimtes en veilige wandel- en fietsroutes kunnen ouderen actief deelnemen aan de samenleving. Ontmoetingsplekken zoals dorpshuizen, parken, sportverenigingen en bibliotheek dragen bij aan verminderen van eenzaamheid en versterken van sociale netwerken. Strategische locaties van gezondheidscentra of andere zorg- en welzijnsvoorzieningen, dichtbij woonwijken en goed bereikbaar met openbaar vervoer, dragen tevens bij aan het vitaal ouder worden.

Grondwaterproductie

De grondwaterproductie op het PWN-terrein in Overveen zal op termijn weer worden opgestart. Gezien de belangrijke functie voor de regio zal de gemeente dit faciliteren en aanvullende bebouwing toestaan mocht dit noodzakelijk zijn.

4.7 ONTWIKKELLOCATIES

Bloemendaal kenmerkt zich door het behoudende karakter. Er zijn echter ook diverse ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn ook nodig om de voorzieningen op peil te houden en waar nodig te versterken. Ook is dit nodig in verband met de veranderende huishoudenssamenstelling en de wens van jongeren om binnen de gemeente Bloemendaal te blijven wonen.

PROJECTEN IN UITVOERING

Dennenheuvel

Op Dennenheuvel worden 87 woningen gebouwd in een bosrijke omgeving. Medio 2026 start de bouw.

Vitaal Vogelenzang

Vitaal Vogelenzang is een integraal project ter bevordering van de leefbaarheid in Vogelenzang. Er worden 72 woningen gerealiseerd en de sportverenigingen krijgen een nieuwe impuls.

Park Lokhorsterduin

Op het terrein van GGZ inGeest worden 250 woningen gerealiseerd in een parkachtige omgeving. De monumenten worden in ere hersteld. Tevens is er ruimte voor de realisatie van 50 extra woningen op gronden die nog in eigendom zijn van GGZ.

Klein Overveen

Aan de Tetterodeweg 8-10 worden 30 woningen gerealiseerd in een stijl die aansluit bij de naastgelegen spoorweg.

CONCRETE PROJECTEN

Blekersveld

Tussen het dorp Overveen en de Westelijke Randweg ligt een ongebruikt stuk grond. Het is één van de weinige onbebouwde percelen in eigendom van de gemeente waar woningen gerealiseerd kunnen worden. Er is ruimte voor circa 80 woningen. De beleving vanuit bestaande woningen en vanaf de randweg is hierbij belangrijk. Het plan rond de bebouwing aan de randweg af en geeft een visitekaartje voor Overveen.

Landgoed Duinlust

Voor Landgoed Duinlust wordt onderzocht of er ruimte is om het landhuis te splitsen in een aantal appartementen. Tevens wordt onderzocht of de bestaande niet-monumentale bebouwing kan worden vervangen voor bebouwing die meer aansluit bij het landgoed.

Bos Tuin en Dier

Voor de locatie Bos Tuin en Dier is een Ontwikkelvisie opgesteld.

ZOEKLOCATIES WONINGBOUW

Nauwelaerts de Agé

De sportacademie Nauwelaerts de Agé is een begrip in Bloemendaal en Overveen. De bebouwing is echter ernstig verouderd. Om ook de toekomstige kinderen uit Overveen en Bloemendaal te leren zwemmen is het nodig een nieuwe sportschool en zwembad mogelijk te maken. Hierbij kan tevens woningbouw worden gerealiseerd.

4.7 ONTWIKKELLOCATIES

Autobedrijf Geels

Tussen Santpoort-Zuid en Bloemendaal is autobedrijf Geels gevestigd. Het bedrijf heeft gronden binnen de gemeente Velsen en de gemeente Bloemendaal. Zowel de gemeente Velsen als Bloemendaal heeft beleid om mogelijk overlastgevende bedrijfsbestemmingen uit de kernen weg te halen en ruimte te maken voor woningbouw. Onderzocht zal worden op welke wijze hier 10 tot 18 woningen mogelijk zijn.

AH Bloemendaal

In het centrum van Bloemendaal is ruimte voor een nieuwbouwontwikkeling boven de supermarkt. Hierbij is ruimte voor ongeveer 12 woningen.

Muziekschool Overveen

Er wordt onderzocht of bij de muziekschool eventueel woningen toegevoegd kunnen worden.

Tinholt

In het hart van Overveen is Tinholt gelegen. Dit buurthuis verdient een nieuw gebouw. Om dit mogelijk te maken wordt onderzocht of op beperkte schaal woningbouw kan worden toegevoegd waarbij er ruimte is voor het buurthuis in de plint. Dit uiteraard met behoud van de functie van het veld en de moestuin.

Oude kern Bennebroek

De oude kern van Bennebroek heeft al veel transformaties ondergaan. Deze hebben het gebied sterker gemaakt. Opnieuw staat het gebied voor uitdagingen en kansen. Denk hierbij aan de leegstaande kerk, pastorie, gymzaal en het voormalig verzorgingshuis van Woonzorg

Nederland. De huidige visie Oude Kern Bennebroek zal worden geactualiseerd.

Parochie aan de Sparrenlaan

De parochie aan de Sparrenlaan is in onbruik geraakt en hier liggen mogelijkheden om een woonfunctie mogelijk te maken.

Trefpunt Bennebroek

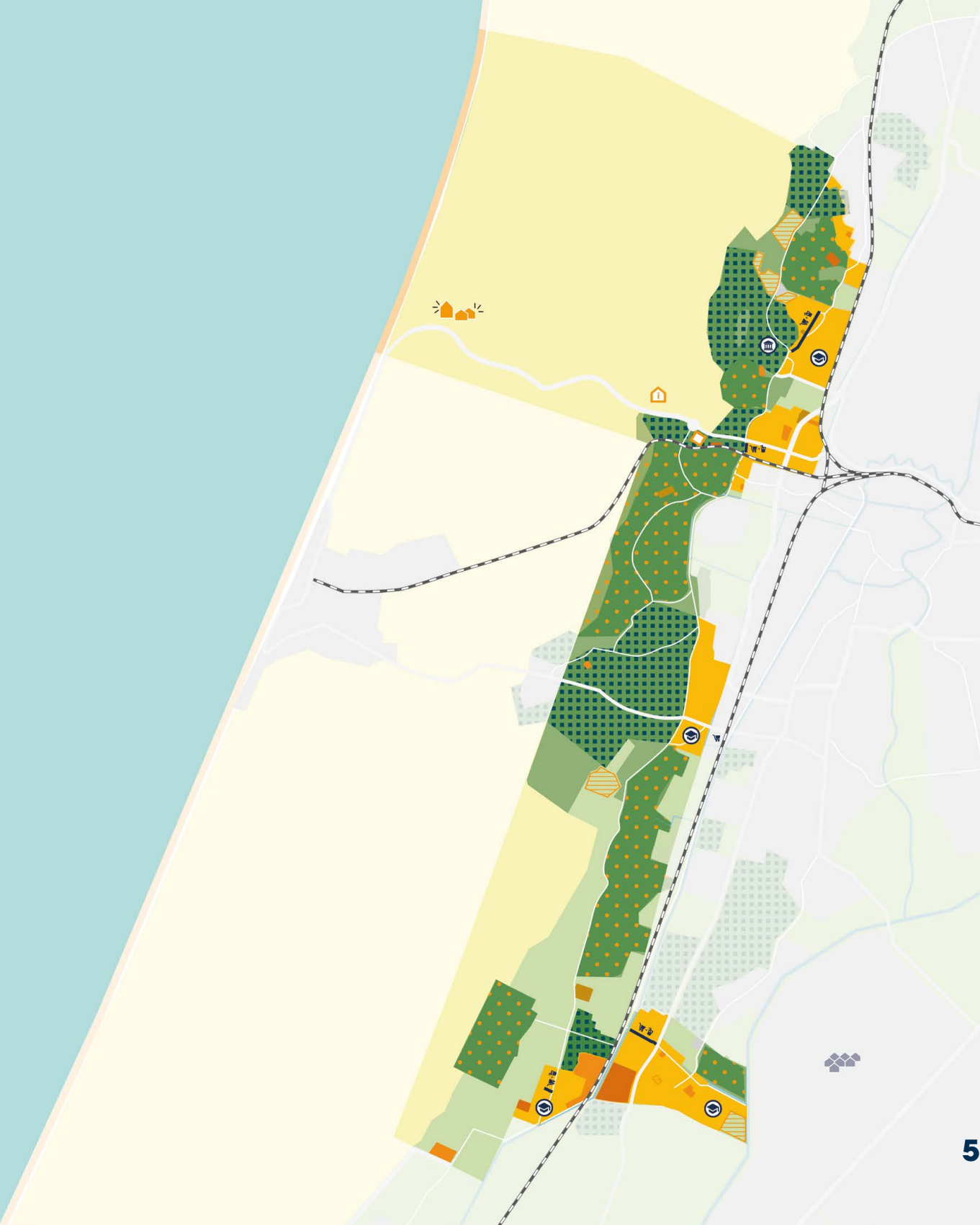
Het trefpunt is letterlijk en figuurlijk het trefpunt van Bennebroek. Het aantal kerkbezoeken loopt echter wel terug. Om een kleinere kerk en ontmoetingsruimte mogelijk te maken wordt onderzocht op welke wijze woningbouw toegestaan kan worden.

Vogelenzang Noordoost

Er wordt onderzocht of op de bollengronden tussen de spoorweg Haarlem-Leiden, de Bekslaan en de huidige bebouwing van het dorp Vogelenzang in de toekomst plek is voor woningbouw. Wanneer de gemeente hiervoor kiest, zijn een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid en een hoge kwaliteit van groen belangrijke uitgangspunten. De woningbouwlocatie moet verder onderdeel worden van het dorp.

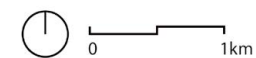
Tiltenberg

De Tiltenberg in Vogelenzang wordt niet langer gebruikt door het bisdom. Hier bestaat de mogelijkheid om het gebouw om te vormen tot woningbouw. Ontwikkeling op het perceel lijkt niet direct haalbaar omdat dit gebied door de provincie is aangewezen als historische bosgroeiplaats.



Legenda

- Dorpen en steden omgeving
- Dorpen Gemeente Bloemendaal
- Groen omgeving
- Parken en villa's
- Duinzone
- Dichte groengebieden
- Open groengebieden
- Villawijken
- Dorpenzone opvanggebied ruimtelijke ontwikkelingen
- Projecten in uitvoering
- Concrete projecten
- Zoekgebieden woningbouw
- Behoud vitaliteit en kwaliteit landgoederenzone
- Intensiever gebruik bestaande bebouwing sport
- Intensiever gebruik sporthal e.o.
- Bestaande infrastructuur
- Bestaand spoor
- Hoofdwatersysteem
- Kwalitatieve verbetering bebouwing



- Gemeentehuis
- Grote woningproductie Haarlemmermeer
- Lichte horeca winkelstraten
- Minimaal één brede school in elke kern
- Informatiecentrum Kennermerduinen

Projecten binnen de gemeente

5. BEHOUD RUIMTELIJKE KWALITEIT



De gemeente Bloemendaal heeft een grote belevingswaarde, dit levert voor de meeste bezoekers en bewoners een bepaalde herinnering op. Het is belangrijk de ruimtelijke kwaliteit te behouden en waar mogelijk te versterken. De kust- en duinzone wordt gekenmerkt door het karakteristieke duinlandschap. Het is daarbij essentieel om de continuïteit van het landschap te behouden waardoor de groene beleving wordt versterkt. De landgoederenzone omvat waardevolle landgoederen, villaparken en open strandvlakten. Hier moeten we zowel de cultuurhistorische als natuurlijke waarde behouden, terwijl we de contrasten tussen het gesloten karakter van landgoederen en de open strandvlakten versterken. In de dorpenzone wordt het authentieke en eigen karakter van elk dorp behouden en versterkt. Hier kunnen historische structuren meer geaccentueerd worden om de unieke identiteit van elk dorp te benadrukken. Een belangrijk doel van deze Omgevingsvisie is derhalve het behoud van de ruimtelijke kwaliteit.

Doel

We streven naar het behouden van de bestaande hoge ruimtelijke kwaliteit en verbeteren deze waar mogelijk. We beschermen historische gebouwen, monumenten en cultureel erfgoed om de identiteit van de gemeente te behouden. Nieuwe ontwikkelingen passen we in met respect voor ruimtelijke kwaliteit.

5.1 VISIE IN ÉÉN OOGOPSLAG

KUST- EN DUINZONE

- Voor alle bouwinitiatieven geldt dat de ruimtelijke kwaliteit dient toe te nemen.
- Er wordt niet ingezet op aantrekken van meer toeristen.
- Historische strandwallen en bijbehorende biodiversiteit worden beschermd zoals door beperken van bouwactiviteiten.
- Seizoensgebonden toerisme/recreatie blijft seizoensgebonden.

LANDGOEDERENZONE

- Bij landgoederen worden beperkt ontwikkelingen zoals recreatie en horeca toegestaan om zo het landgoed te kunnen behouden.
- Voor alle bouwinitiatieven geldt dat de ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijk dient te blijven.
- Recreatie is gericht op het stimuleren van recreatie die verenigbaar is met behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- Villawijken met groene uitstraling en bijzondere architectuur verrijken het regionale woningaanbod en worden gehandhaafd.

DORPENZONE

- Architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten in villawijken kunnen worden gewaarborgd door deze als beschermd dorpsgezicht te erkennen.
- Voor alle bouwinitiatieven geldt dat de ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijk dient te blijven.
- De winkelgebieden worden behouden door deze meer te concentreren.
- Het voorzieningenniveau per kern dient in stand te blijven.

5.2 KUST- EN DUINZONE

Bij bouwinitiatieven in de kust- en duinzone van Bloemendaal moet de ruimtelijke kwaliteit altijd toenemen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan verbetering van de visuele, ruimtelijke en functionele aspecten van de plek. Bouwprojecten moeten zorgvuldig worden ontworpen en geïntegreerd met de natuurlijke omgeving, met behoud en versterking van de landschappelijke en esthetische waarden. Dit draagt bij aan de duurzame ontwikkeling en zorgt dat het aantrekkelijk blijft voor inwoners en bezoekers. Hierbij dient speciale aandacht te zijn voor de architectuur bij initiatieven in Bloemendaal aan Zee. Bijvoorbeeld door toepassen van bijzondere kapvormen. De kwaliteitsslag van de afgelopen 10 jaar dient doorgezet te worden.

Bloemendaal aan Zee is een belangrijke regionale trekker. Dit zorgt in sommige perioden voor overlast in de omgeving. De gemeente Bloemendaal richt zich daarom niet op het aantrekken van meer toeristen. In plaats daarvan ligt de focus op beheersen van het

huidige toerisme op een duurzame manier. Dit helpt om overbelasting van de infrastructuur en de natuurlijke omgeving te voorkomen en draagt bij aan het behoud van de kwaliteit van leven voor de lokale bevolking. Door de nadruk op duurzaam toerisme kan de gemeente negatieve impact van massatoerisme verminderen en tegelijk de natuurlijke en culturele waarden van de kust- en duinzone beschermen.

De historische strandwallen in Bloemendaal worden beschermd vanwege de unieke geologische en culturele waarde. De natuurlijke formaties vormen een belangrijk onderdeel van het landschap en de geschiedenis. Beschermingsmaatregelen kunnen onder andere bestaan uit beperken van bouwactiviteiten in deze zones en implementeren van beleid gericht op behoud en herstel. Door deze waardevolle natuurlijke kenmerken te behouden draagt de gemeente bij aan instandhouding van het unieke karakter en de biodiversiteit van de kust- en duinzone. De bescherming van deze strandwallen



*Hoge ruimtelijke
kwaliteit van de kust-
en duinzone*

5.2 KUST- EN DUINZONE

geldt ook in de landgoederen- en dorpenzone.

In Bloemendaal blijft seizoensgebonden toerisme en recreatie beperkt tot de seizoensperioden, wat helpt om de druk op de lokale infrastructuur en de leefomgeving te reguleren. Dit zorgt dat toeristische activiteiten voornamelijk plaatsvinden tijdens piekperiodes zoals de zomer, terwijl de rust en het natuurlijke evenwicht gedurende de rest van het jaar behouden blijven. Dit evenwicht tussen toerisme en natuurbehoud helpt om de leefkwaliteit voor de lokale bevolking te behouden en de ecologische impact van recreatieve activiteiten te minimaliseren.

5.3 LANDGOEDERENZONE

In de landgoederenzone van Bloemendaal worden beperkte ontwikkelingen toegestaan om de continuïteit en het behoud van de landgoederen te waarborgen. Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat er beperkt recreatieve en horecaontwikkelingen, worden toegestaan. Door deze gecontroleerde ontwikkelingsmogelijkheden kunnen landgoederen economisch levensvatbaar blijven en behouden worden voor toekomstige generaties. Dit beleid helpt om het cultureel erfgoed te beschermen en tegelijkertijd een duurzame toekomst voor de landgoederen te waarborgen.

Bij bouwinitiatieven in de landgoederenzone moet de ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijk blijven. Dit houdt in dat nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig moeten worden ontworpen om te harmoniseren met de bestaande landschappelijke en architectonische kenmerken van het gebied. Bouwprojecten mogen de visuele en ecologische waarde van het landschap niet aantasten en moeten bijdragen aan het behoud van de historische en natuurlijke context van de landgoederen. Door deze benadering wordt de uitstraling van de landgoederenzone gewaarborgd en blijft het een waardevol onderdeel van het culturele en natuurlijke erfgoed.

Recreatie in de landgoederenzone van Bloemendaal wordt toegestaan zolang deze verenigbaar is met het behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Dit betekent dat recreatieve activiteiten en voorzieningen zorgvuldig moeten worden gepland en uitgevoerd om geen schade toe te brengen aan de natuurlijke en historische kenmerken van de landgoederen. Recreatie is daarmee gericht op extensieve recreatie zoals wandelaars, fietsers en hardlopers.



*Landmarks en
zichtlijnen:
Haringbuysgebouw en
zichtlijn op landgoed
Elswout*

5.4 DORPENZONE

Het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteiten van de verschillende kernen is belangrijk voor de gemeente. De kwaliteit van de leefomgeving wordt altijd hoog gewaardeerd door inwoners. Het is een speerpunt dat het voor alle inwoners mooi en prettig wonen blijft in de kernen. Waar het ruimtelijk aanvaardbaar is, is er wel ruimte voor verdichting.

Het waarborgen van de architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van villawijken kan effectief worden bereikt door deze gebieden als beschermd dorpsgezicht te erkennen. Deze status helpt bij het behoud van het historische en esthetische karakter van de wijken, waardoor nieuwe ontwikkelingen aan strikte richtlijnen moeten voldoen die de bestaande waarden respecteren. Dit beschermingsbeleid zorgt ervoor dat de unieke charme en culturele betekenis van de villawijken behouden blijven voor toekomstige generaties, terwijl de leefkwaliteit voor de huidige bewoners wordt verbeterd. Momenteel

is alleen de wijk 'Bloemendaalse Park / Duin en Daal' aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Er zal worden onderzocht of meer gebieden aangewezen kunnen worden.

Bij bouwinitiatieven in de dorpenzone moet de ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijk blijven aan de huidige standaard. Dit betekent dat nieuwe projecten zorgvuldig moeten worden ontworpen om harmonieus in de bestaande omgeving te passen en geen afbreuk te doen aan de visuele en functionele kwaliteit van de dorpen. Door vast te houden aan deze norm, kan Bloemendaal ervoor zorgen dat bouwactiviteiten bijdragen aan een consistente en aantrekkelijke leefomgeving, wat de algehele esthetische en ruimtelijke kwaliteit van de dorpenzone ten goede komt.

De winkelgebieden in Bloemendaal worden behouden en versterkt door deze meer te concentreren. Dit concentratiebeleid helpt om de levendigheid en



*De Dorpenzone:
karakteristieke dorpen
en kleine vitale
winkelgebieden*

5.4 DORPENZONE

economische vitaliteit van de winkelgebieden te vergroten door een kritische massa van winkels en voorzieningen te behouden die aantrekkelijk zijn voor zowel inwoners als bezoekers. Door de winkels te clusteren, kunnen synergiën ontstaan die de winkelervaring verbeteren en de lokale economie stimuleren. Dit beleid draagt bij aan de duurzaamheid en het toekomstbestendig maken van de winkelgebieden in de dorpenzone. oor het dorp Bloemendaal wordt onderzocht hoe de voorbuurt (vanaf de Mollaan) een uitstraling kan krijgen die herkenbaar is als entree van het winkelgebied.

In stand houden van het voorzieningenniveau per kern is essentieel voor de leefbaarheid en zelfvoorzienendheid van de kernen. Dit betekent dat basisvoorzieningen zoals winkels, scholen en gezondheidszorg behouden moeten blijven en, waar nodig, worden verbeterd. Door te zorgen voor een adequaat aanbod van voorzieningen in elke kern, kan de gemeente de levenskwaliteit van haar inwoners waarborgen en de aantrekkelijkheid van de dorpen als woon- en leefomgeving verhogen. Maatschappelijke bestemmingen worden derhalve niet zomaar omgezet in andere bestemmingen. Dit beleid helpt ook om de noodzaak van reizen naar andere gebieden voor dagelijkse behoeften te verminderen. Hierdoor kan iedereen prettig oud worden binnen de gemeente.

6. BEHOUD VAN GROEN EN NATUUR



De gemeente Bloemendaal kenmerkt zich door haar unieke en gevarieerde landschap, waarin uitgestrekte duinen, weelderige bossen en schilderachtige polders harmonieus samenkomen. Deze omgeving staat bekend om de hoge natuurwaarden, met zeldzame plant- en diersoorten die hier hun thuis vinden, wat bijdraagt aan het behoud van biodiversiteit en de ecologische balans in de regio. Daarnaast is de gemeente trots op haar kwalitatief hoogwaardige groene ruimtes, die niet alleen een esthetische meerwaarde bieden, maar ook belangrijke plekken vormen voor recreatie, ontspanning en natuurbeleving voor zowel bewoners als bezoekers.

Doel

We beschermen en behouden natuurgebieden, groene en blauwe zones en parken om de biodiversiteit te bevorderen en de leefomgeving te verbeteren. We sturen bij ontwikkelingen op het toepassen van natuurinclusieve maatregelen. Het groen in de kernen breiden we uit waar mogelijk. We laten de kernen groeien om deze leefbaar te houden.

6.1 VISIE IN ÉÉN OOGOPSLAG

KUST- EN DUINZONE

- Eénheid van het natuurgebied, tegengaan versnippering
- Behoud natuurlijk karakter; versterken groene beleving
- Concentreren bezoekers rond een paar grote ingangen, waardoor ook stiltegebieden ontstaan
- Bij ontwikkelingen is een goede landschappelijke inpassing een absolute voorwaarde
- We versterken natuurwaarden en biodiversiteit

LANDGOEDERENZONE

- Behoud van cultuurhistorische en natuurlijke waarde van de landgoederen en de open strandvlakten.
- De boomlanenstructuur behouden en ontbrekende schakels invullen; een deel van deze structuur bestaat ook uit bomen in particuliere tuinen.
- Binnen strandvlakten zoeken naar mogelijkheden voor extra waterberging en natuurontwikkeling.
- Bevorderen contrast tussen het gesloten karakter van landgoederen en het open karakter strandvlakten.

- Verrommeling van strandvlakten tegengaan.
- Openbaar en particulier groen verweven, een doorlopende groene zoom met natuurlijke erfgrenzen, zicht op hoofdgebouwen.
- Versterken natuurwaarden van duingebieden en landgoederen.
- Natte en droge oost-westverbindingen versterken, herkenbaarheid waterlopen vergroten.
- Groene aansluitingen met omliggende gemeenten behouden.
- Bij ontwikkelingen is een goede landschappelijke inpassing een absolute voorwaarde, daarnaast sturen we bij ontwikkelingen op het toepassen van natuurinclusieve maatregelen.

DORPENZONE

- Ecologie langs de oevers van waterlopen en vaarten waar mogelijk versterken.
- We sturen bij ontwikkelingen op het toepassen van natuurinclusieve maatregelen

6.2 KUST- EN DUINZONE

Het beleid is gericht op het behouden en versterken van het natuurlijke karakter en de groene beleving in de zone. Om een continue beleving te realiseren, wordt er gestreefd naar een groot, aaneengesloten natuurgebied zonder versnippering door meerdere eigenaren en beheerders. Om flora en fauna te beschermen, moet er voorkomen worden dat de natuurgebieden te druk bezocht worden. Het aantal bezoekers zal in zones geconcentreerd worden bij enkele grote ingangen met recreatiefaciliteiten (zoneren), zodat ook stille gebieden behouden blijven. Het gaat om de rust- en natuurzone, de familiezone, de sport en spel activiteitenzone en de ontspannings- en comfortzone.

Bij elke nieuwe ontwikkeling in de kust- en duinzone is een goede landschappelijke inpassing een absolute voorwaarde. Dit betekent dat bouwprojecten en

infrastructuur harmonieus moeten aansluiten bij het bestaande landschap en de natuurlijke kenmerken. Ontwerpen moeten rekening houden met de topografie, vegetatie en ecologische waarde van het gebied, en negatieve visuele en ecologische effecten minimaliseren. Door het toepassen van landschappelijke architectuur en natuur-inclusief bouwen kan de esthetische en ecologische kwaliteit van het gebied worden behouden en versterkt, wat essentieel is voor de duurzame ontwikkeling van de kust- en duinzone.



*Kust- en Duinzone:
rust, ecologische
waarden en doorlopend
natuurgebied*

6.3 LANDGOEDERENZONE

In de landgoederenzone is het beleid gericht op behoud van de cultuurhistorische en natuurlijke waarde van de landgoederen en de open strandvlakten. De karakteristieke laanbomenstructuur kan waar mogelijk worden uitgebreid, zodat een geheel ontstaat van een aaneengesloten gebied met wegen geflankeerd door laanbomen. Binnen de strandvlakten wordt in aanvulling op de agrarische functie gezocht naar mogelijkheden voor extra waterberging en is ruimte voor natuurontwikkeling.

Het biodiversiteitsplan (december 2020) van de gemeente Bloemendaal geeft richtingen voor het behouden en ontwikkelen van de essentiële groenvoorzieningen. Hierbij wordt gestreefd naar het versterken van de landschappelijke kenmerken en het bevorderen van de grote rijkdom aan biodiversiteit die de gemeente Bloemendaal van nature al heeft. Samen met onze inwoners en bijvoorbeeld natuurorganisaties,

maken we een nieuw groenbeleidsplan en bosparken-beheerplan waarin biodiversiteit en praktische uitvoering de nadruk krijgen. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn het behouden van het mozaïek aan open en gesloten landschappen, hoogopgaand groen binnen de open strandvlakten beperken en verrommeling tegengaan. Daarnaast is uitgangspunt om te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan natuurwaarde en biodiversiteit. In Natura2000 gebieden staan we geen verlichting toe. Indien verlichting uit het oopunt van sociale- of verkeersveiligheid noodzakelijk is wordt er alleen amberkleurige verlichting toegestaan.

Een belangrijk uitgangspunt is om openbaar en particulier groen te verweven. In de villagegebieden wordt er gestreefd naar een doorlopende groene zoom van tuinen en bos. Natuurlijke erfgronden spelen hierbij een belangrijke rol, niet alleen visueel maar ook ecologisch. Hoge hekken aan de voorzijde van woningen in



*Landgoederenzone:
contrast open en
gesloten landschap,
open strandvlakten en
zanderijen*

6.3 LANDGOEDERENZONE

villagegebieden worden vermeden om een zichtrelatie tussen de openbare ruimte en het hoofdgebouw te behouden en de kwaliteit van de leefomgeving te waarborgen.

Het behoud en de versterking van natuurwaarden in de duingebieden en landgoederen zijn essentieel. Deze gebieden vormen het kerngebied van de ecologische hoofdstructuur en dragen bij aan de karakteristieke ruimtelijke opbouw van Bloemendaal. De continuïteit van grote groengebieden, inclusief alle landgoederen en duingebieden, is van groot belang.

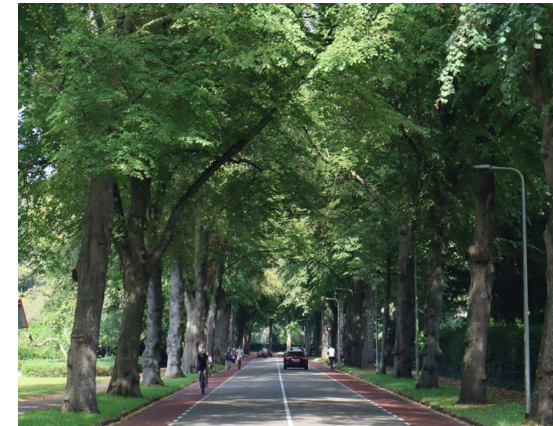
Naast de noord-zuidstructuur moeten ook enkele oost-westdwarsverbindingen worden versterkt. De natuurwaarden van beken, sloten en vijvers zijn achteruitgegaan en moeten worden verbeterd. De herkenbaarheid van verschillende waterlopen moet vergroot worden, bijvoorbeeld door de duinbeken te accentueren.

De landgoederenzone verbindt niet alleen de dorpenzone en de kust- en duinzone, maar zorgt ook voor een directe aansluiting van het groengebied op het stedelijke gebied van Haarlem. Het behoud van groen en openheid in deze zone is daarom van regionaal belang, bijvoorbeeld voor het gebied rond de Brouwersvaart.

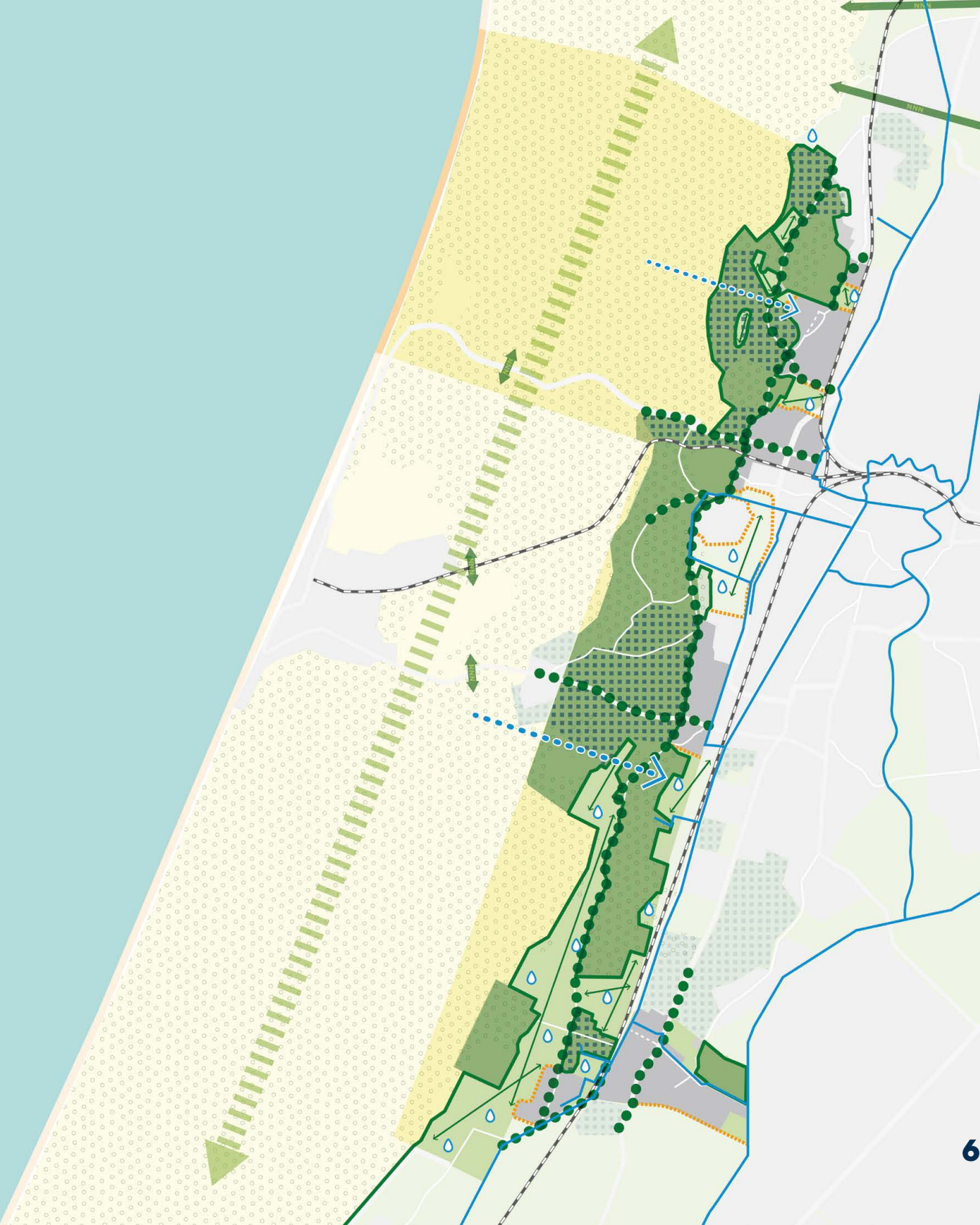
Bij alle ontwikkelingen in het gebied is een goede landschappelijke inpassing een absolute voorwaarde. Daarnaast sturen we bij ontwikkelingen op het toepassen van natuurinclusieve maatregelen.

6.4 DORPENZONE

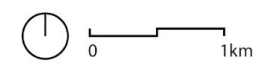
Het versterken van de ecologie langs de oevers van waterlopen en vaarten in de dorpenzone is van groot belang voor de biodiversiteit en waterkwaliteit. Dit kan worden bereikt door natuurlijke oeverzones aan te leggen, de vegetatie te herstellen en ecologische verbindingzones te creëren. Het bevorderen van een diverse oeverbegroeiing biedt habitat voor verschillende planten- en diersoorten en verbetert de waterkwaliteit door het filteren van vervuilende stoffen. Daarnaast sturen we op een versterking van de biodiversiteit bij ontwikkelingen. Educatie en samenwerking met lokale gemeenschappen kunnen bijdragen aan het succes van deze ecologische verbeteringen, wat de leefbaarheid en duurzaamheid van de dorpenzone ten goede komt.



*Dorpenzone:
groene oevers,
lommerrijke lanen en
boomlanenstructuur*



- Legenda**
- Dorpen en steden omgeving
 - Dorpen Gemeente Bloemendaal
 - Groen omgeving
 - Villawijken omgeving
 - Duinzone
 - Dichte groengebieden
 - Open groengebieden
 - Villawijken
 - Grens Natura 2000-gebied
 - Natuur Netwerk Nederland (NNN)
 - Continuïteit duingebied
 - Groene begrenzing open gebieden (Gebiedseigen beplanting)
 - Zicht over open groengebieden behouden
 - Bestaande bomenlanen behouden/versterken,
 - Hoofdwatersysteem
 - Wateropvang
 - Herstel(de) duinrel
 - Bebouwingsrand aan open groengebieden
 - Bestaande infrastructuur
 - Bestaand spoor



Landschap en natuur binnen de gemeente.

7. DUURZAAM EN KLIMAATADAPTIEF



Klimaatverandering is een steeds urgenter probleem geworden. Binnen de gemeente Bloemendaal worden de effecten hiervan ook gevoeld door grondwateroverlast, wateroverlast bij piekbuien, droogte en hitte.

Doel

We streven naar een duurzame en milieuvriendelijke gemeente door middel van groene initiatieven, hernieuwbare energiebronnen en milieuvriendelijke praktijken. We ontwikkelen maatregelen om de gemeente beter bestand te maken tegen klimaatverandering en de stijgende zeespiegel, zoals door het verminderen van de kans op wateroverlast, het bevorderen van waterbeheer en realisatie van meer en ander groen.

7.1 VISIE IN ÉÉN OOGOPSLAG

ALGEMEEN

- We verduurzamen de sportaccommodaties en het maatschappelijk vastgoed
- We versterken laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen
- Deelmobiliteit wordt bevorderd en gefaciliteerd zoals bij nieuwbouwprojecten
- Bloemendaal realiseert waterpiekberging en droge structuren met middelen uit bovenplanse opbrengsten
- De waterretentie wordt waar mogelijk uitgebreid
- Het gemeentelijke groen wordt afgestemd om de bodem optimaal te beschermen
- We faciliteren andere instanties bij het versterken van de duinen en het beschermen van het grondwater
- We maken zorgvuldige afwegingen tussen woningbouwopgaven, natuurwaarden en waterbeheer
- We werken aan bewustwording en betrokkenheid van inwoners

7.2 ALGEMEEN

De ambities op het vlak van duurzaamheid en klimaatadaptatie strekken zich uit over de hele gemeente.

Verduurzamen van sportaccommodaties en maatschappelijkvastgoed zoals scholen, gemeentegebouwen en zorginstellingen in Bloemendaal is een cruciale stap richting een duurzame en milieuvriendelijke gemeente. Daarnaast draagt het bij aan kostenbesparingen en een gezondere leefomgeving. Dit omvat maatregelen zoals installeren van zonnepanelen, gebruik van energiezuinige verlichting en verwarmingssystemen, en verbeteren van de isolatie van gebouwen. Daarnaast kunnen waterbesparende installaties en het gebruik van gerecyclede materialen bijdragen aan de duurzaamheid van sportfaciliteiten. Door deze initiatieven kunnen de exploitatiekosten worden verlaagd en wordt een gezonde en duurzame omgeving gecreëerd voor sporters en bezoekers. Nieuwe accommodaties, zoals in Vogelenzang, worden zo duurzaam en klimaatadaptief mogelijk uitgevoerd.

Een belangrijke ontwikkeling is de toename van elektrische voertuigen. Om dit te faciliteren wordt de laadinfrastructuur voor publieke en private laadmogelijkheden uitgebreid. De toegenomen elektrificatie van huishoudens en bedrijven zorgt voor druk in de openbare ruimte. Naar schatting zullen er de komende 10 jaar ook circa 60 tot 90 transformatorstations gerealiseerd moeten worden. Dit zorgt voor druk op de openbare ruimte. Vanwege technische redenen is het kiezen van een locatie voor een voorziening niet

altijd mogelijk. De gemeente stimuleert nutsbedrijven in gesprek te gaan met de omgeving over gekozen locaties.

Bloemendaal gaat deelmobiliteit bevorderen en faciliteren. Bij nieuwbouwprojecten kan in voorkomende gevallen de parkeernorm anders worden ingevuld door het realiseren van deelmobiliteit. De gemeente staat deelmobiliteitsaanbieders voor auto's toe. Dit wordt bestendigd door het instellen van VvE's en door dit op te nemen in aktes. Het is niet de ambitie om een zero-emissiezone in te stellen. In plaats daarvan zet Bloemendaal in op elektrificatie van privéauto's.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan in voorkomende gevallen een deel van de opbrengsten worden ingezet voor maatregelen die bijdragen aan klimaatadaptatie. Het gaat hierbij om voorzieningen die water tijdelijk kunnen bergen en structuren die droogte helpen voorkomen. Hiermee wordt de leefomgeving beter bestand tegen extreme neerslag en langere droge perioden.

Daken en tuinen worden vergroend. Inwoners worden gestimuleerd om stenen te verwijderen uit de tuin en daken te vergroenen. Een tegeltaks wordt niet ingevoerd.

Bij nieuwbouwprojecten wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de opvang en het vasthouden van hemelwater. Het gaat hierbij om maatregelen zoals groene daken, infiltratievoorzieningen of waterdoorlatende verharding. Hiermee wordt bijgedragen aan het

7.2 ALGEMEEN

verminderen van wateroverlast en het versterken van de lokale waterhuishouding.

Bij de inrichting en het beheer van openbaar groen wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de kwaliteit en draagkracht van de bodem. Het gaat hierbij om keuzes in beplanting, beheer en onderhoud die bijdragen aan een gezonde bodemstructuur.

De gemeente draagt actief bij aan het versterken en behouden van de duinen, zowel als natuurlijke buffer tegen de zee als voor de ecologische en recreatieve waarde ervan. Bij nieuwe projecten en onderhoudswerkzaamheden wordt nadrukkelijk gekeken naar maatregelen die de dynamiek van het duinlandschap behouden of verbeteren. Dit kan bijvoorbeeld gaan om herstel van natuurlijke duinprocessen, beheer van beplanting of het weghalen van versturende elementen.

Om de kwaliteit en beschikbaarheid van grondwater te waarborgen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen maatregelen genomen. De gemeente beperkt het gebruik van belastende activiteiten en bevordert de natuurlijke infiltratie. Daarnaast wordt aandacht besteed aan klimaatadaptieve maatregelen die helpen grondwatervoorraad op peil te houden. Om Bloemendaal toekomstbestendig te maken tegen hevige regenval, droogte en hittestress, is het noodzakelijk om de leefomgeving zo in te richten dat water beter wordt vastgehouden, geborgen en benut. Klimaatverandering

zorgt voor toenemende extremen: periodes van intense neerslag worden afgewisseld met lange droge en hete zomers. Dat vraagt om een nieuwe manier van omgaan met ruimte en water en vraagt om structurele aanpassingen in de inrichting van wijken, tuinen, straten en openbare ruimtes.

Een belangrijk onderdeel hiervan is het creëren van meer ruimte voor waterberging en infiltratie. Maatregelen zoals wadi's — ondiepe, groene greppels die regenwater tijdelijk opvangen en langzaam laten wegzakken — helpen om piekbelasting van het riool te voorkomen en het grondwater aan te vullen. Ook kunnen bredere groenstroken en natuurlijke buffers langs wegen en tussen gebouwen bijdragen aan de opname van water in de bodem. Deze voorzieningen werken niet alleen functioneel, maar verbeteren ook het straatbeeld en dragen bij aan verkoeling in de zomer. Het vraagt echter om ruimte die niet meer beschikbaar is voor verharding, parkeren of bebouwing.

Het ruimtebeslag van klimaatadaptieve voorzieningen vormt een uitdaging, zeker in een gemeente als Bloemendaal waar de beschikbare ruimte beperkt is en de druk op woningbouw groot is. Het realiseren van wadi's, groene zones of wateropvangplekken betekent dat er keuzes moeten worden gemaakt: minder ruimte voor bebouwing of infrastructuur betekent meer ruimte voor klimaatbestendigheid. De gemeente zal hierin een zorgvuldige afweging moeten maken tussen woningbouwopgaven, natuurwaarden en waterbeheer.

7.2 ALGEMEEN

In sommige gevallen kan dit leiden tot innovatieve combinaties, zoals waterdoorlatende parkeerplaatsen, groene daken op gebouwen of multifunctioneel groen dat bij hevige regen tijdelijk als wateropvang dienen.

Naast fysieke ingrepen speelt ook bewustwording en betrokkenheid van inwoners een cruciale rol. Particuliere tuinen beslaan een aanzienlijk deel van het oppervlak in Bloemendaal, en juist daar kan veel winst worden geboekt. Door bewoners te stimuleren om tegels te vervangen door beplanting, regentonnen te plaatsen en tuinen zo in te richten dat regenwater kan infiltreren, wordt het lokale watersysteem versterkt. De gemeente kan dit ondersteunen met stimuleringsmaatregelen, kennisdeling en voorbeeldprojecten. Zo ontstaat een gezamenlijke inspanning waarin zowel publieke als private ruimte bijdraagt aan klimaatadaptatie. Indien private gronden een belangrijke rol hebben in het watersysteem (zoals bijvoorbeeld duinrellen) zullen aanpassingen niet worden toegestaan.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt niet alleen gekeken naar directe effecten, maar ook naar de langetermijneffecten voor de bodem en waterhuishouding. Door het combineren van ruimtelijke ordening, ecologie en waterbeheer kan Bloemendaal toewerken naar een robuust en veerkrachtig systeem dat bestand is tegen extreme weersomstandigheden.

8. OPTIMALISEREN BEREIKBAARHEID



De gemeente Bloemendaal is goed bereikbaar. De mobiliteit van bewoners en bezoekers is hoog. Om dit te behouden is het volgende doel opgenomen in deze Omgevingsvisie.

Doel

We zorgen dat de dorpskernen goed bereikbaar blijven per fiets, auto, openbaar vervoer en te voet. We streven hierbij naar het verbeteren van de verkeersdoorstroming, het optimaliseren van de infrastructuur voor verschillende vervoerswijzen en het faciliteren van slimme mobiliteitsoplossingen. We hebben hierbij extra aandacht voor de toegankelijkheid voor alle gebruikers.

8.1 VISIE IN ÉÉN OOGOPSLAG

Lopen

- Versterken toegankelijkheid voetpaden

Fiets

- Inrichten doorfietsroutes, met focus op bereikbaarheid kust.
- Behoud recreatieve fietspaden in duinen en binnenduinrand.
- Meer/betere/veilige fietsenstallingen in winkelstraten en nabij het strand

Openbaar vervoer

- Behouden en flexibel benutten trein Overveen-Zandvoort (flexibele zomerdienstregeling).
- Op peil houden dienstregeling Kennemerlijn (incl. station Bloemendaal).
- Stations Overveen en Bloemendaal -naast utilitaire reizigersfunctie- ook als toegangspoorten voor recreatie.
- Op regionale schaal blijven inzetten op directe verbindingen vanuit Haarlem naar Amsterdam en verder (zonder overstap).
- Rekening houden met stapsgewijze transformatie van R-net naar BRT-bussen (Bus Rapid Transit als hoogwaardig busnetwerk in de MRA met waar mogelijk vrije baan).

Infrastructuur en wegen

- Inzetten verkeersmanagent voor een bereikbare kust.
- Geen aanleg van nieuwe wegen.
- Onderzoek om meer 50 km-wegen om te vormen naar 30 km-wegen.
- Inzetten op optimale synergie tussen Bloemendaalse mobiliteitsbeleid en regionaal beleid.
- Voor de dorpenzone inzetten op STOMP-principe bij (her-)inrichting van wegen (prioriteit voor fietsen en lopen).
- Geluidshinder terugdringen.

Bereikbaarheid wordt niet per zone beschreven, maar per vervoersoort over het gehele gebied.

8.1 LOPEN

Lopen is de meest onderschatte vorm van mobiliteit. Lopen speelt zowel als verkeersroute als recreatief van jong tot oud een belangrijke rol. De aanwezigheid van groen binnen wandelafstand heeft een belangrijke invloed op de volksgezondheid. Voorzien in goede kwalitatieve looproutes is daarom van essentieel belang voor de gemeente. Bij herinrichtingen zal rekening worden gehouden met een toegankelijke openbare ruimte voor iedereen. De gemeente zal strenger optreden tegen parkeren op de stoep en overhangend groen en zal hier bij het eigen onderhoud ook meer aandacht aan besteden.



8.3 FIETS

Uit onderzoek blijkt dat 75% van de bewoners in de metropoolregio lokaal recreëert en 25% recreatieplekken in de regio, zoals het Bloemendaalse groen en strand, opzoekt. Met meer gepensioneerden in de regio en ontwikkelingen, zoals de Westflank in Haarlemmermeer, zal recreatiedruk stijgen. Het beleid is gericht op opvangen van recreatieve druk binnen de regio, zoals door extra fietspaden in de Waterleidingduinen om de kust beter bereikbaar te maken. Samen met Haarlemmermeer en Heemstede wordt gekeken naar mogelijkheden.

Binnen de dorpen wordt gestreefd naar aansluiting op waardevolle regionale fietsnetwerken. Voorbeelden zijn fietsnetwerken in Haarlem en Hoofddorp. Vergroten van herkenbaarheid van het landschap en het cultuurhistorische karakter van Bloemendaal kan worden bereikt door fietsroutes langs hoogtenpunten in het landschap aan te leggen. Recreatieve bewegwijzering is daarbij van belang. Provinciaal uitgangspunt is dat iedereen binnen 10 minuten per fiets in het groen moet kunnen zijn. Waar mogelijk worden fietspaden verbeterd of toegevoegd.

Het inrichten van doorfietsroutes gericht op de bereikbaarheid van de kust is essentieel voor het bevorderen van duurzaam vervoer en het ontlasten van het autoverkeer. Door goed geplaatste en onderhouden fietspaden aan te leggen, kunnen fietsers sneller en veiliger naar de kustgebieden reizen. Dit verbetert de mobiliteit voor zowel bewoners als toeristen en draagt

bij aan een schonere en gezondere leefomgeving. Door integratie met bestaande fietsnetwerken en openbaar vervoer, en aandacht voor verlichting, bewegwijzering en veilige oversteekplaatsen, wordt fietsen aantrekkelijker en veiliger, wat het gebruik ervan verder stimuleert.

Het behoud van recreatieve fietspaden in de duinen is cruciaal voor het toerisme en de gezondheid van de inwoners. Deze paden bieden een unieke fietsomgeving en trekken bezoekers aan die genieten van de natuur. Goed onderhoud en afbakening beschermen gevoelige natuurgebieden tegen verstoring. Dit behoudt het ecologische en sociale welzijn van de regio en stimuleert recreatieve activiteiten. De gemeente blijft intensief contact houden met andere partijen waaronder beheerders in het gebied om de fietspaden zand- en watervrij te houden.

Het verbeteren en uitbreiden van fietsenstallingen in winkelstraten en nabij het strand is essentieel voor het bevorderen van fietsgebruik in Bloemendaal. Goede fietsenstallingen moeten voldoende capaciteit, veiligheid en toegankelijkheid bieden, wat fietsdiefstal vermindert en het gebruik van fietsen aantrekkelijker maakt. Moderne eisen, zoals overdekte fietsenstallingen en faciliteiten voor elektrische fietsen, verhogen het gebruikscomfort. Strategische plaatsing op drukbezochte locaties en promotie van fietsen als vervoersmiddel dragen bij aan een duurzamer mobiliteitssysteem en een vermindering van autoverkeer.

8.4 OPENBAAR VERVOER

Het behouden en flexibel inzetten van de treinverbinding tussen Overveen en Zandvoort, vooral tijdens de zomermaanden, is cruciaal voor de verhoogde reizigersaantallen. Een dynamische zomerdienstregeling kan helpen om het openbaar vervoer aantrekkelijker en efficiënter te maken, wat de bereikbaarheid van toeristische hotspots verbetert en de verkeersdruk op de wegen vermindert. Samenwerking met de NS om treinen vaker en met grotere capaciteit te laten rijden tijdens piekuren verbetert de reizigerservaring en bevordert duurzaam vervoer.

Het op peil houden van de dienstregeling van de Kennemerlijn, inclusief station Bloemendaal, is cruciaal voor de regionale mobiliteit en leefbaarheid. Een betrouwbare dienstregeling zorgt voor efficiënt woon-werkverkeer en recreatief gebruik, wat de economische vitaliteit van de gemeente ondersteunt.

Stations Overveen en Bloemendaal dienen niet alleen als vervoersknooppunten maar ook als toegangspoorten voor recreatie. Door deze stations beter uit te rusten voor recreatieve reizigers, met voorzieningen zoals duidelijke bewegwijzering, informatiepunten en voldoende fietsenstallingen, kan de gemeente het gebruik van openbaar vervoer voor recreatieve doeleinden stimuleren. Dit bevordert zowel de lokale economie als een duurzamer mobiliteitsbeleid door het openbaar vervoer aantrekkelijker te maken dan de auto voor recreatieve uitstapjes.

Waar mogelijk wordt de dienstregeling van bus 481, die langs stations Overveen en Bloemendaal rijdt, uitgebreid zodat hier intensiever gebruik gemaakt van kan worden. Het bevorderen van directe treinverbindingen vanuit Haarlem naar Amsterdam en verder zonder overstap



*Bereikbaarheid:
verbetering Openbaar
Vervoer en oplossingen
infrastructuur wegen*

8.4 OPENBAAR VERVOER

is cruciaal voor regionale mobiliteit en economische ontwikkeling. Directe verbindingen zorgen voor snellere en comfortabelere reizen, wat zowel forenzen als recreatieve reizigers aantrekt. Dit vermindert reistijd en maakt openbaar vervoer aantrekkelijker dan de auto, wat bijdraagt aan minder files en een lagere milieubelasting. Samenwerking met vervoersautoriteiten om de dienstregeling te optimaliseren en voldoende capaciteit tijdens piekuren te bieden, versterkt de regionale connectiviteit.

De transformatie van het R-net naar een Bus Rapid Transit (BRT)-systeem biedt kansen voor een efficiënter en betrouwbaarder openbaar vervoernetwerk in de Metropoolregio Amsterdam. BRT-bussen, met eigen vrije banen, zorgen voor snellere en punctuelere ritten, wat openbaar vervoer aantrekkelijker maakt voor dagelijkse pendelaars en recreatieve reizigers. Bloemendaal is nog geen onderdeel van het netwerk, maar streeft naar een goede aansluiting op het nieuwe OV-knooppunt Haarlem Nieuw Zuid.

8.5 INFRASTRUCTUUR EN WEGEN

Bloemendaal is sterk afhankelijk van de verkeersdoorstroming in Haarlem. Betere bereikbaarheid van Haarlem verkleint de afstand tussen wonen en werken in de regio, wat belangrijk is voor Bloemendaal. Regio Zuid-Kennemerland ligt echter steeds meer in de luwte van de Randstad, met grootschalige investeringen in infrastructuur die voornamelijk gericht zijn op bereikbaarheid naar andere regio's.

Naar de kust leiden twee belangrijke wegen: de Zeeweg vanuit Overveen en de Zandvoortweg vanuit Aerdenhout. Deze wegen ervaren piekgebruik tijdens topdagen in het hoogseizoen, maar over het algemeen zijn ze het hele jaar goed bereikbaar voor oost-westverkeer. Een transferium nabij station Haarlem Spaarnwoude is overwogen om autoverkeer van en naar het strand te verminderen.

Het besluit om geen nieuwe wegen aan te leggen in Bloemendaal ondersteunt de doelstellingen voor duurzaamheid en behoud van de natuurlijke omgeving. Nieuwe wegen kunnen meer autoverkeer aantrekken, wat in strijd is met het verminderen van CO₂-uitstoot en het behoud van groene ruimtes.

Verschillende onderzoeken naar een nieuwe wegverbinding tussen de Zeeweg en de Randweg hebben aangetoond dat dit op Bloemendaals grondgebied niet haalbaar is. Een nieuw onderzoek is daarom niet gewenst. Effectief verkeersmanagement is cruciaal voor de

bereikbaarheid van de kustgebieden in Bloemendaal. Door geavanceerde technologieën en strategieën kan de doorstroming van verkeer worden geoptimaliseerd, wat files en verkeersopstoppen vermindert. Dynamische verkeersinformatiesystemen, slimme verkeerslichten en real-time verkeersmonitoring dragen bij aan een efficiënter verkeersbeheer. Daarnaast kan verkeersmanagement bezoekers begeleiden naar beschikbare parkeergelegenheden en alternatieve routes, wat de druk op hoofdwegen vermindert en de bereikbaarheid van kustgebieden verbetert.

Ook zijn er onderzoeken gedaan naar de mogelijkheid om de doorstroming van verkeer te verbeteren door middel van slimme verkeerslichten. Er wordt onderzocht of aanpassing van verkeerslichten de doorstroming van het strandverkeer door Haarlem kan verbeteren, waardoor het verkeer beter gedoseerd wordt.

Door te focussen op het optimaliseren van bestaande infrastructuur en het bevorderen van fietsgebruik en openbaar vervoer, kan de gemeente bijdragen aan een duurzamer mobiliteitsbeleid zonder de negatieve milieueffecten van nieuwe wegen.

Het omvormen van meer 50 km-wegen naar 30 km-wegen kan de verkeersveiligheid en leefbaarheid in Bloemendaal aanzienlijk verbeteren. Lagere snelheden verminderen de kans op ernstige verkeersongevallen en maken wegen veiliger voor fietsers en voetgangers. Dit bevordert een veiliger en aantrekkelijker leefomgeving,

8.5 INFRASTRUCTUUR EN WEGEN

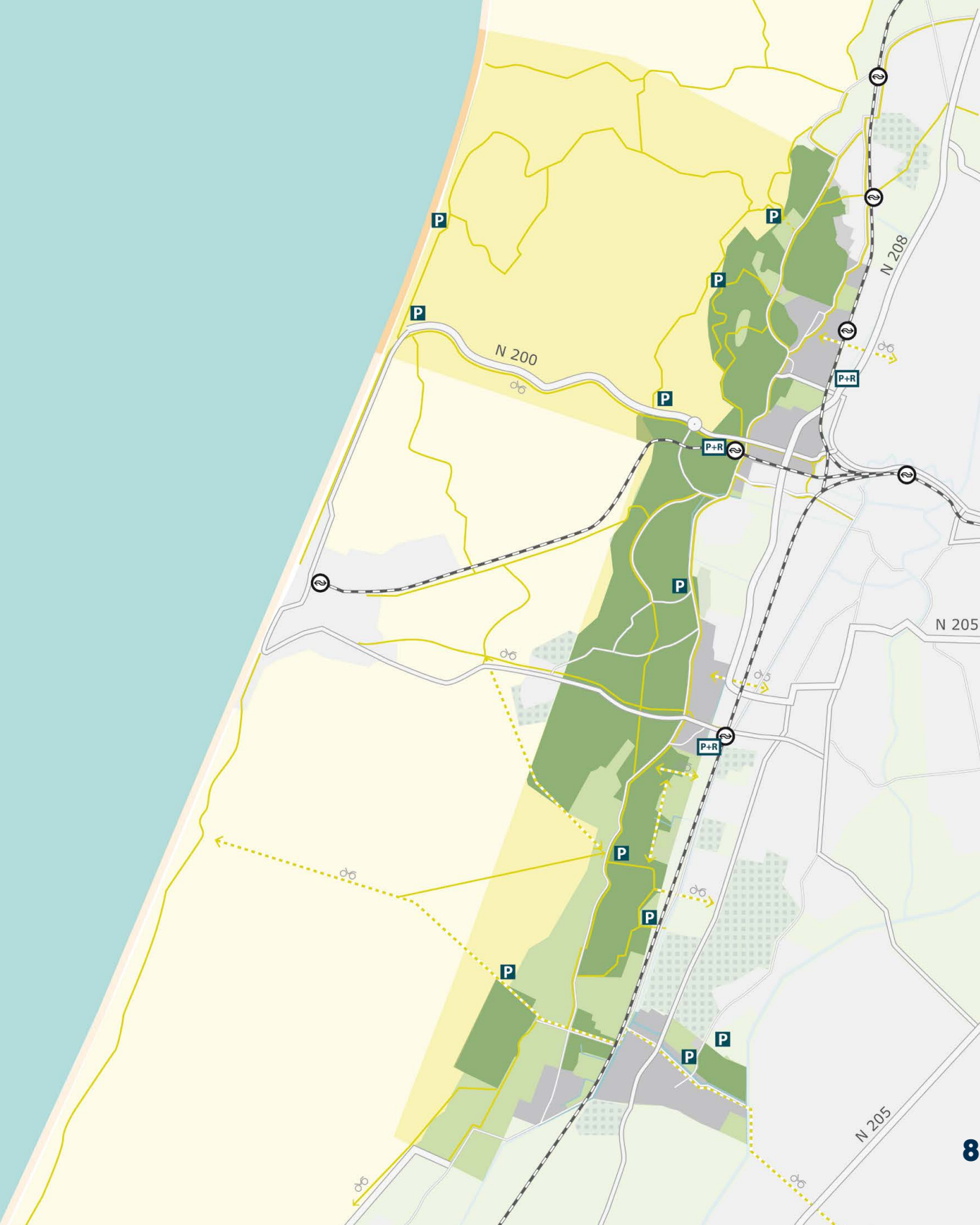
vooral in woonwijken en nabij scholen. Daarnaast dragen lagere snelheden bij aan minder geluidsoverlast en luchtvervuiling, wat de algemene kwaliteit van leven verbetert.

De doorstroming en bereikbaarheid tijdens het weekend van de Formule 1 is erg van belang. In de regio wordt actief samengewerkt om de verkeersoverlast zo veel mogelijk te beperken.

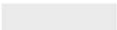
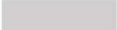
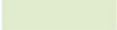
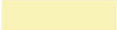
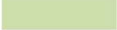
Bij het ontwikkelen en uitvoeren van mobiliteitsmaatregelen wordt nadrukkelijk gekeken naar aansluiting op het regionale beleid. Dit geldt voor alle vormen van mobiliteit. Zo wordt een samenhangend en efficiënt mobiliteitssysteem gerealiseerd dat zowel lokaal als regionaal functioneert

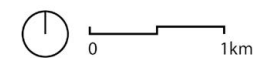
Met het STOMP-ordeningsprincipe geven we prioriteit aan meer duurzame vormen van mobiliteit (lopen, fietsen en ov) en minder prioriteit aan minder duurzame mobiliteitsvormen (zoals de auto). Voor de dorpenzone wordt dit principe gehanteerd bij (her-)inrichting van de wegen om zo leefbare en bereikbare kernen te realiseren.

Het terugdringen van geluidshinder is essentieel voor de verbetering van de leefkwaliteit in Bloemendaal. Geluidsoverlast, voornamelijk door wegverkeer, kan leiden tot gezondheidsproblemen zoals stress en slaapstoornissen. Geluidsreducerende maatregelen zoals het aanleggen van stil asfalt en het bevorderen van elektrisch vervoer kunnen de geluidsoverlast verminderen. Ook het verlagen van snelheidslimieten en het implementeren van groene zones langs wegen dragen bij aan een stillere en gezondere leefomgeving. Daarnaast wordt door inwoners geluidshinder ervaren van het circuit in Zandvoort. De gemeente zal het gesprek met gemeente Zandvoort blijven voeren om dit in te perken.



Legenda

-  Dorpen en steden omgeving
-  Dorpen Gemeente Bloemendaal
-  Groen omgeving
-  Duinzone
-  Dichte groengebieden
-  Open groengebieden
-  Bestaande infrastructuur
-  Bestaande fietsroutes
-  Verbeteren/aanvullen fietsroutes, indicatief
-  Bestaand spoor
-  NS station
-  Invloedssfeer station
-  Parkeren bij station
-  Parkeren t.b.v. recreatie
-  Hoofdwatersysteem



9. GEBALANCEERDE ECONOMIE EN RECREATIE



Door de ligging van de gemeente Bloemendaal in combinatie met de aantrekkelijke omgeving is de gemeente een geliefd gebied om te recreëren. Niet alleen voor inwoners maar ook voor bezoekers uit de hele metropoolregio. Om een goede balans te houden tussen een fijne leefomgeving en recreatie wordt het volgende doel geformuleerd:

Doel

We beheersen het toerisme om ervoor te zorgen dat het een positieve effect heeft op de lokale economie zonder afbreuk te doen aan de leefomgeving. We bevorderen een gezonde lokale economie door het ondersteunen van lokale bedrijven.

9.1 VISIE IN ÉÉN OOGOPSLAG

ALGEMEEN

- Aanwezige trekkers (Linnaeushof, Nationaal Park Zuid-Kennemerland, Bloemendaal aan Zee) en iconen hebben een recreatief karakter.
- Populaire bestemmingen met een belangrijke functie of een kleinschalig karakter moeten behouden blijven, uitbreidingen zijn beperkt mogelijk.
- Geen nieuwe grootschalige recreatieve trekkers.
- Geen grootschalige evenementen. Wel ruimte voor kleinschalige evenementen.
- Seizoensgebonden toerisme/recreatie blijft dat.

KUST- EN DUINZONE

- Gezonde balans tussen extensieve duinrecreatie en intensieve strandrecreatie
- Extensieve duinrecreatie behouden door bezoekers op te vangen in zones.
- Efficiënt vervoer van strandgangers.
- Geen extra verblijfsrecreatie buiten bestaande rechten.
- Bloemendaal aan Zee streeft naar een meer onderscheidend karakter, verbetering van architectuur, kwalitatieve recreatie het hele jaar door en behoud van werkgelegenheid.
- Er wordt een speeltuin op het strand toegestaan om meer gezinnen te trekken.
- De strandpaviljoens mogen jaarrond blijven staan. Per strandpaviljoen worden afspraken gemaakt of ze jaarrond open mogen zijn.

LANDGOEDERENZONE

- Extensieve vormen van recreatie en cultuur zijn naar draagkracht van het landgoed.
- Zoveel mogelijk landgoederen zijn toegankelijk.

- Streven naar de verbinding van wandelpaden tussen landgoederen en de duinzone.
- Recreatieve fietsverbindingen verbeteren en aanvullen.
- Recreatiemogelijkheden worden op landgoederen toegestaan om deze vitaal te houden.
- Onder voorwaarden wordt binnen bestaande bebouwing verblijfsrecreatie toegestaan.
- Enkel economische ontwikkelingen gericht op zorg of maatschappelijke taken worden toegestaan
- Recreatief gebruik bij Landgoed Elswout mag niet leiden tot meer verkeersdruk en afname van natuurwaarden. Beperkte ontwikkelingen worden toegestaan om zodoende het landgoed in stand te houden.
- Bij Cluster Duin en Daal wordt naast de verbetering voor verkeer ingezet op gemeenschappelijk parkeren, herstel van de sfeer van het Bloemendaalse Bos, vitaal houden van losse elementen, zoeken naar nieuwe functies voor versterking van het cluster, in stand houden van uitzicht Kopje, versterken functie Thijssse's Hof en intensiever gebruik van sportvelden.

DORPENZONE

- Recreatie binnen de kernen is gericht op kwaliteit en lokaal gebruik.
- Onder voorwaarden wordt kleinschalige verblijfsrecreatie toegestaan binnen bestaande bebouwing.
- Linnaeushof is een recreatieve trekker binnen de MRA.
- Binnen de kernen wordt extra aandacht besteed aan de bereikbaarheid en economische vitaliteit van de dorpen in de vorm van winkelgebieden/horeca.
- Om de winkelgebieden vitaal te houden worden de centra verkleind en zo compact in stand gehouden.

9.2 KUST- EN DUINZONE

Deze zone bestaat uit een meer extensief en intensief gebruikt gebied. In de beschermde natuurgebieden in de duinen wordt rust en ruimte geboden, aan de kust bij Bloemendaal aan Zee zijn de recreatiemogelijkheden meer ingericht op intensief gebruik. Er is een autonome groei van het aantal bezoekers van het strand. Het beleid is erop gericht een gezonde balans te bewaren tussen deze beide vormen. Hierbij wordt gestreefd naar een zo efficiënt mogelijk vervoer van strandgangers. Daarnaast vormt het zoneringbeleid van de aanwezige natuurbeheerders het uitgangspunt van de gemeente. Hierbij worden de meeste bezoekers aan natuurparken in enkele zones met recreatieve mogelijkheden opgevangen, zoals bij een bezoekerscentrum, een drinkgelegenheid en een duinmeer. Het achterland blijft grotendeels ongerept. Er wordt gewerkt aan eenheid in de duinzone door wandelpaden van noord naar zuid te verbinden, waardoor een groot wandelgebied ontstaat. Extra verblijfsrecreatie wordt niet toegestaan.

In deze zone bevinden zich de volgende trekkers en iconen:

BLOEMENDAAL AAN ZEE

Het strand van Bloemendaal aan Zee wordt in toenemende mate een familiestrand. In het verleden trok het strand vooral uitgaanspubliek uit steden als Haarlem en Amsterdam. Het strand is verdeeld in verschillende sferen: ontspanning- en comfortstrand, sport- en spelactiviteitenstrand, familiestrand en in het noorden een rust- en natuurstrand. Om de balans te houden worden

geen nieuwe grootschalige evenementen toegestaan. Om de rust te behouden in de winter wordt het wijzigen van seizoensgebonden naar jaarrond voor zowel bouw als gebruik niet toegestaan. Het strand is nu meer dan alleen strand, het heeft levendige uitgaansgelegenheden en biedt werkgelegenheid. Bloemendaal aan Zee is een belangrijke trekker voor bezoekers uit de hele regio. De kenmerkende architectuur kan verder uitgebouwd worden.

Dat betekent:

- Het unieke karakter van Bloemendaal aan Zee onderscheiden van nabijgelegen badplaatsen.
- Het verder uitbouwen van een kwalitatieve sprong op het gebied van architectuur die de herkenbaarheid moet bevorderen en het kleinschalige karakter beter kan uitdragen. Dit geldt ook voor jaarrond strandpaviljoens.
- Kwalitatieve recreatie gedurende het hele jaar, met jaarrond paviljoens in de door provincie aangewezen zone.
- Behoud van de toeristische werkgelegenheid bij het strand.

NATIONAAL PARK EN WATERLEIDINGDUINEN (ICONEN ZUID-KENNEMERLAND)

De ingangen tot de uitgestrekte natuurgebieden Nationaal Park Zuid-Kennemerland en de Amsterdamse Waterleidingduinen dragen bij aan het recreatieve karakter van Bloemendaal in de regio Zuid-Kennemerland. De ingangen zijn daarom een icoon voor Bloemendaal

9.2 KUST- EN DUINZONE

en moeten binnen kaders als groene visitekaartjes dienen van de natuurgebieden. Uit onderzoek van het Nationaal Park Zuid-Kennemerland blijkt namelijk dat het overgrote deel van de bezoekers (81%) uit de eigen regio afkomstig is. Zo'n 46% procent van de bezoekers komt met de auto, tegen 30% bezoekers per fiets. Slechts 5% reist aan per OV.

Dat betekent:

- Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.
- Stimuleren van fietsgebruik door de aanleg van fietsenstallingen en -paden.
- Het bespreekbaar maken van nieuwe kleine toegangen voor lokaal gebruik door wandelaars.
- Een recreatief aantrekkelijke entree door kleinschalige horecavoorzieningen als de Oase, Pannenland en Kraantje Lek.
- Stimuleren van regionaal openbaar vervoer, vooral op drukke momenten zoals feestdagen en weekenden.

9.3 LANDGOEDERENZONE

Het uitgangspunt voor het beleid voor landgoederen is het behoud van het kleinschalige, extensieve recreatiekarakter zonder de draagkracht te overbelasten. Er bestaat een brede publieke behoefte om de landgoederen te beleven en er is sprake van een recreatieve druk. De gemeente zoekt naar een balans tussen het algemeen belang (cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden), de belangen van eigenaren (wonen, instandhouding, kosten en baten) en de belangen van buitenstaanders (beleving, recreatie). Het gedeelde belang is dat landgoederen vitaal moeten blijven. Economische, recreatieve en/of woonactiviteiten zijn gelijk ten opzichte van de natuur- en landschapswaarden.

Toegankelijkheid van historische landgoederen voor bezoekers is een doel. Nieuwe wandelverbindingen tussen landgoederen onderling en een vrije doorgang naar het duingebied worden nagestreefd zodat één groot natuurlijk gebied ontstaat. Samenwerking met natuurbeheerders en eigenaren is essentieel. Recreatieve fietsverbindingen worden verbeterd en aangevuld.

Landgoederen wordt toegestaan beperkte economische activiteiten te ontwikkelen. Dit kan in de vorm van bedrijvigheid, horeca of wonen zijn. Dit zorgt ervoor dat de landgoederen kunnen blijven bestaan. Hiervoor wordt maatwerk geleverd afhankelijk van het initiatief.

In de landgoederenzone is enkel ruimte voor economische activiteiten met een maatschappelijke

meerwaarde. Ontwikkelingen die bijdragen aan zorg, welzijn of andere publieke functies kunnen worden toegestaan. Hiermee wordt de ontwikkeling afgestemd op het publiek belang van de gemeente.

In deze zone bevinden zich de volgende iconen:

LANDGOED ELSWOUT

Landgoederen zijn een belangrijk kenmerk van de ruimtelijke structuur in Bloemendaal. Landgoed Elswout vormt bij uitstek een goed voorbeeld van deze structuur. Het gaat hier om een icoon van cultuurhistorische waarde dat niet is berekend op te intensief gebruik.

Dat betekent:

- Recreatief gebruik zonder negatieve gevolgen voor uitstraling, verkeersdruk en natuurwaarden.
- Alleen ontwikkelingen die de herkenbaarheid als regionaal icoon van de Bloemendaalse landgoederencultuur vergroten, zijn toegestaan binnen het genoemde kader.

DUIN EN DAAL

In de dorpskern Bloemendaal bevindt zich op korte afstand van elkaar een aantal identiteitsdragers. Dit cluster bestaat uit:

1. Thijsse's Hof
2. De hertenkamp
3. Hockeyclub Bloemendaal
4. Openluchttheater Caprera
5. Het Kopje van Bloemendaal

9.3 LANDGOEDERENZONE

Het openluchttheater en kampioenswedstrijden van de hockeyclub zijn belangrijke lokale en regionale iconen die een duidelijk piekbezoek kennen. De overige drie elementen kennen een bescheidener bezoek, dat meer gespreid en meer lokaal plaatsvindt. Omdat alle elementen belangrijke identiteitsdragers zijn, wordt ingezet op instandhouding en kwalitatieve verbetering.

Dat betekent:

- Het zoeken naar gemeenschappelijke voorzieningen om parkeerdruk op te vangen.
- Maatregelen gericht op herstel van de sfeer van een historisch landgoed in het Bloemendaalse Bos.
- Het vitaal houden van de verschillende elementen, bijvoorbeeld door nieuwe functies of kwalitatieve verbeteringen van bestaande accommodaties.
- Het stimuleren van fietsgebruik en regionaal openbaar vervoergebruik door bezoekers, zeker tijdens piekbezoeken.

- Het zoeken naar nieuwe functies op het gebied van cultuur en natuur om het cluster verder te versterken.
- Het in stand houden van het vrije uitzicht vanaf het Kopje van Bloemendaal op de toren van St. Bavo.
- Het versterken van de educatieve functie en de ruimtelijke kwaliteit van heemtuin Thijssse's Hof.
- Intensiever gebruik van de sportmogelijkheden van hockeyclub Bloemendaal in goede samenhang met de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden.

9.4 DORPENZONE

Recreatie binnen de dorpenzone is vooral gericht op de inwoners van de dorpskernen en kent een kleinschalig karakter. Plantsoenen, speeltuinen en horecagelegenheden binnen winkelgebieden zijn hier voorbeelden van. Linnaeushof heeft een uitzonderingspositie, vanwege de regionale aantrekkingskracht.

Er wordt binnen de dorpskernen niet gestreefd naar een groot aantal recreatieve voorzieningen, maar juist naar een goede kwaliteit en verscheidenheid die gericht is op lokale behoefte. Zo is binnen bestaande winkelgebieden van Bennebroek, Overveen en Bloemendaal ruimte voor een liberaler beleid op het gebied van lichte horeca binnen centrumbestemmingen. Door terrasjes voor lokaal winkelpubliek kan de kwaliteit van de leefomgeving toenemen. Er wordt geen regionale concurrentie nagestreefd.

Het toevoegen van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van bed & breakfasts of particuliere vakantieverblijf kan onder voorwaarden plaatsvinden. Hierbij staat behoud van het woonkarakter van de woningen en het vermijden van verkeers- en parkeerproblemen centraal. De uitlopers van winkelstraten mogen omgezet worden in woningen indien deze vallen buiten het kernwinkelgebied (zoals opgenomen het kaartbeeld hiernaast).

In deze zone bevindt zich de volgende trekker:

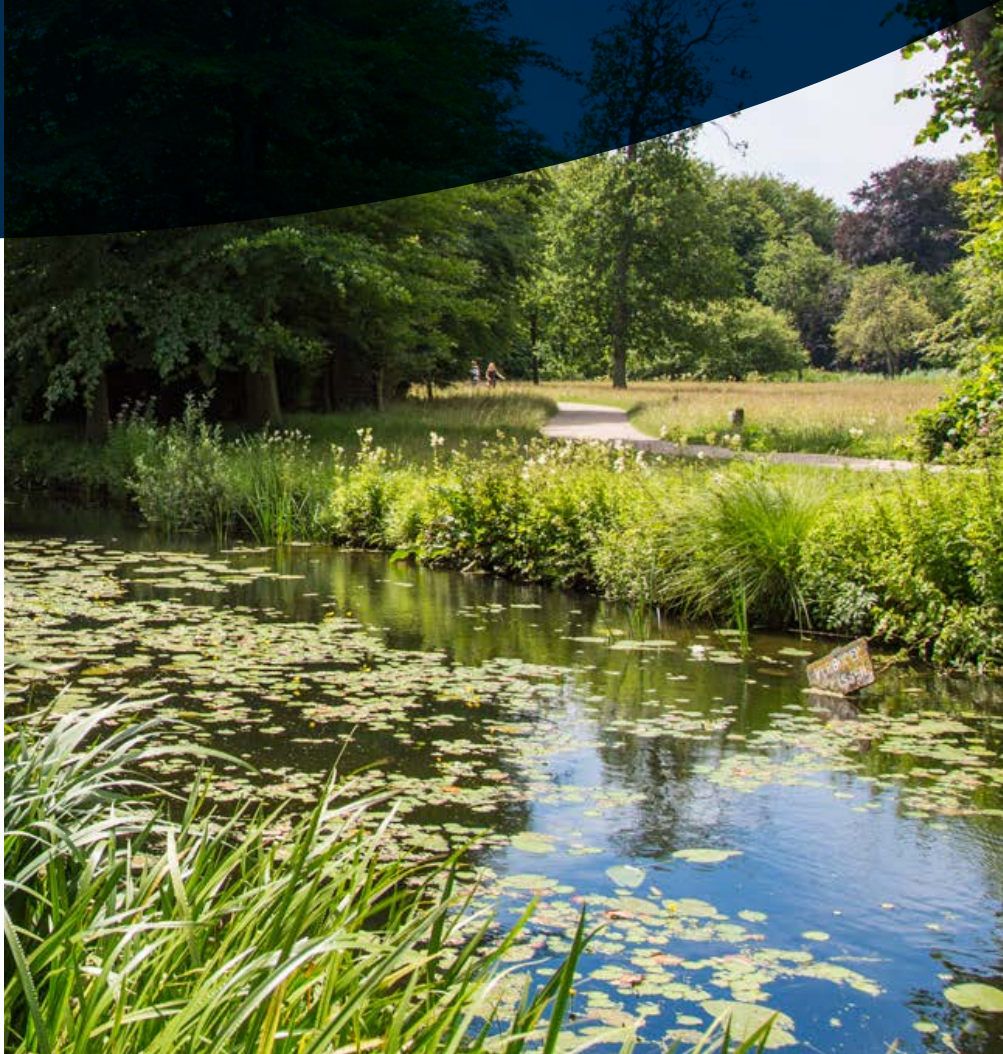
LINNAEUSHOF BENNEBROEK

De Linnaeushof vervult een regionale rol als grote familiespeeltuin en zet binnen de metropoolregio met name de dorpskern Bennebroek onderscheidend op de kaart. Met het oog op de uitbreidingen aan de westkant van Haarlemmermeer, is de verwachting dat het aantal gezinnen met kinderen in de nabije regio de komende jaren toeneemt evenals de behoefte aan regionale recreatiemogelijkheden.

Dat betekent:

- Een betere ontsluiting op het gebied van openbaar vervoer en voldoende parkeergelegenheid om regionale bezoekers op te vangen
- Het behouden van de uitstraling als mechanische speeltuin, het uitbouwen tot een volwaardig en grootschaliger attractiepark wordt niet ondersteund.

10. VERVOLG



Dit is het voorontwerp. Eenieder kan hier een reactie op geven. Het is daarna aan de gemeenteraad om een besluit te nemen en een ontwerp omgevingsvisie vast te stellen. Op dat moment starten de formele procedures. Eind 2026 zal de gemeenteraad de definitieve omgevingsvisie vaststellen.

11. BEGRIPPEN



11.1 GEBRUIKTE BEGRIPPEN

Architectuur

De kunst en wetenschap achter gebouwde objecten als gebouwen, landschappen, meubelen en interieurs.

Beleid

Door de gemeenteraad vastgestelde (sectorale) ontwikkeling- of beheerrichting, die daarmee een toetsingskader vormt voor verzoeken vanuit de samenleving en sturing heeft aan het behalen van beoogde beleidsdoelen.

Bestemmingsplan

Plan betreffende de bestemming van een bepaald terrein, met de daarmee verband houdende juridische planregels. In technische zin is een bestemmingsplan een nadere detaillering van een structuurvisie.

Bevolkingsprognose

Voorspelling op basis van vooruitberekeningen met betrekking tot de omvang en samenstelling van de bevolking in een bepaald gebied.

Bomenlaan

Laan of weg binnen de gemeente die wordt geflankeerd door een (historische) rij bomen.

Brede school

School voor het basisonderwijs met extra faciliteiten als kinder- en naschoolse opvang en een ontmoetingsplek voor buurtbewoners.

Demografie

Wetenschap die de ontwikkelingen in omvang,

samenstelling en ruimtelijke verdeling van de bevolking bestudeert.

Dorpskern (dorp, kern)

Het gebied binnen de bebouwde kom van één van de vijf dorpen binnen het grondgebied van de gemeente Bloemendaal, te weten Bennebroek, Vogelenzang, Aerdenhout, Overveen en Bloemendaal.

Duurzame ontwikkeling

De ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS, provinciale -)

De ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones.

Essentiele (vitale) beroepen

Beroepen die vallen onder het begrip vitale beroepsgroepen zoals benoemd in de Huisvestingswet

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Dit begrip verwijst naar het zorgvuldig en doordacht toewijzen van verschillende functies (zoals wonen, werken, recreëren) aan specifieke locaties, rekening houdend met de ruimtelijke, economische en sociale kenmerken van die locaties. Het doel is om een duurzame en

11.1 GEBRUIKTE BEGRIPPEN

harmonieuze ontwikkeling van de fysieke leefomgeving te waarborgen. Dit begrip is de opvolger van 'een goede ruimtelijke ordening' zoals dat bestond in de Wet ruimtelijke ordening die gold tot 1 januari 2024.

Grijze druk

De omvang van de groep 65+ gerelateerd aan het aantal 20-64 jarigen in die bevolking.

Groene druk

De verhouding tussen het aantal 0 tot 19-jarigen en het aantal 20 tot 59-jarigen.

Grootschalig evenement

Een grootschalig evenement is een gebeurtenis of activiteit die meer dan 1.000 bezoekers trekt en aanzienlijke logistieke en organisatorische inspanningen vergt. Deze evenementen kunnen een aanzienlijke impact hebben op de openbare orde, verkeersstromen, milieu en leefbaarheid in de omgeving.

Huishouden

Eén of meer personen die in vast verband samenleven, eventueel met (hun) kinderen.

Icoon

Recreatieve plek met beperkte capaciteit binnen de gemeente met een lokaal en bovenlokaal belang waar verschillende kwaliteiten van Bloemendaal goed tot uiting komen.

Identiteit

Specifieke kenmerken van een gebied die een belangrijk

deel bepalen van herkenbaarheid en beleving van een gebied.

Kernkwaliteit

Een kernkwaliteit geeft een karakteristiek van de gemeente weer. Meerdere kernkwaliteiten zeggen iets over de identiteit van de gemeente Bloemendaal.

Seniorenhof

Een Seniorenhof is een woonconcept waarbij senioren samenwonen in een hofje met gemeenschappelijke voorzieningen en zorg op maat. Dit bevordert sociale interactie en onderlinge ondersteuning, waardoor ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen in een veilige en vertrouwde omgeving.

Korrel (stedenbouwkundige korrel)

Aanduiding van typologie ingedeeld naar maat en omvang van bebouwing en dichtheid, in verhouding tot open ruimte van straat, plein en percelen. In Bloemendaal gaat het vooral om de verhouding huis-tuin, landgoed-park, boerderij-erf en minder om bijvoorbeeld plein gaat.

Landmark

Object dat in landschap (meestal door bouwhoogte en massa) zeer markant aanwezig is. In landschappelijke context markeert het object de directe omgeving (ook wel domineren) en fungeert als herkenningsteken en ordeningselement (voor stedelijk gebied of landschap) voor zichtlijnen, oriëntatie en indeling.

Landschapsarchitectuur

Landschapsarchitectuur is het ontwerpen, plannen en

11.1 GEBRUIKTE BEGRIPPEN

omvormen van de ruimtelijke indeling van een concreet nietbebouwd plangebied.

Metropoolregio Amsterdam (MRA)

Samenwerkingsverband van gemeenten voortvloeiend vanuit de voormalige Noordvleugelconferentie. Het gebied strekt zich uit van Zandvoort tot Lelystad en van Purmerend tot Haarlemmermeer.

Natura 2000

Een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief.

Omgevingsplan

Het omgevingsplan is een juridisch bindend document dat door de gemeente wordt opgesteld en waarin regels en beleid zijn vastgelegd voor de fysieke leefomgeving. Het omgevingsplan vervangt de bestemmingsplannen en bevat integrale kaders voor bijvoorbeeld bouwprojecten, milieu, waterbeheer en infrastructuur.

Omgevingsverordening

De omgevingsverordening is een algemeen bindend voorschrift van de provincie waarin regels worden gesteld voor de inrichting en het beheer van de fysieke leefomgeving. De omgevingsverordening kan betrekking hebben op zaken als natuurbehoud, waterbeheer, infrastructuur en ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie en het Omgevingsplan mogen niet in strijd zijn met de Omgevingsverordening.

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een strategisch beleidsdocument waarin de gemeente haar langetermijnvisie op de fysieke leefomgeving beschrijft. Dit omvat ambities en doelen op het gebied van ruimtelijke ordening, duurzaamheid, mobiliteit, economie, cultuur en natuur. De omgevingsvisie dient als leidraad voor toekomstige ontwikkelingen en beslissingen.

Passages

Afwisselend stelsel van groene verbindingen tussen duinen en stedelijk gebied die de binnenduinrand tot aan de stad brengen, afgewisseld met uitlopers van het stedelijk gebied tot in de binnenduinrand.

Planologie

Het vakgebied gericht op bezinning over en operationalisatie van de ruimtelijke ordening en planning.

Regio Zuid-Kennemerland

Samenwerkingsverband met periodiek bestuurlijk overleg tussen de gemeenten Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemstede en Zandvoort.

Ruimtelijke kwaliteit

Mate van ruimtelijke ordening waarbij sprake is van een goede harmonie tussen functies, landschappelijke en stedenbouwkundige elementen.

Splitsing woning

Splitsing verwijst naar het verdelen van een bestaande woning in afzonderlijke wooneenheden, die vervolgens

11.1 GEBRUIKTE BEGRIPPEN

afzonderlijk kunnen worden verkocht of verhuurd.

Stedenbouwkunde

Het vakgebied (onderdeel van bouwkunde) dat onderzoek doet naar wenselijke en mogelijke ontwikkelingen voor bestaande en nieuw in te richten gebieden inclusief de openbare ruimte.

Strandvlakten

Strandvlakten zijn de lager gelegen gebieden tussen de strandwallen. Daar waar ze niet zijn bebouwd of gesplitst/versnipperd in kleine eenheden, zijn ze nog goed herkenbaar als open ruimtes begrensd door (hoog) groen.

Structuurvisie

Een structuurvisie is een beleidsdocument waarin de ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen van een gebied op hoofdlijnen worden beschreven. Het dient als kader voor toekomstige beslissingen over bestemmingsplannen en grote ruimtelijke projecten en biedt richting aan de gewenste ruimtelijke ordening. De Structuurvisie is de voorganger van de Omgevingsvisie en was opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening die gold tot 1 januari 2024. De Structuurvisie van de gemeente Bloemendaal is vastgesteld in 2011.

Trekker

Recreatieve plek binnen de gemeente met een regionale uitstraling die geschikt is om grotere groepen recreanten tegelijk te ontvangen.

Verrommeling

Verrommeling verwijst naar het ongeordend en chaotisch worden van het landschap door ongeplande en niet goed op elkaar afgestemde bebouwing en infrastructuur. Dit leidt tot een verlies aan ruimtelijke kwaliteit en esthetische waarde, waarbij natuurlijke en culturele kenmerken van het landschap worden aangetast.

Westflank (Haarlemmermeer)

Ontwikkelingsgebied voor 10.000 woningen in de Zuidwesthoek van de gemeente Haarlemmermeer, grenzend aan onder meer Bennebroek.

Woning

Een woning is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat is bestemd voor permanente bewoning door een huishouden.

Woonvisie

Beleidsdocument waarin in kaart wordt gebracht wat de behoeften zijn op het gebied van volkshuisvesting, gebaseerd op demografische trends en regionale bevolkingssamenstelling voor een bepaalde provincie, regio of gemeente.

Zichtlijn

Term uit de stedenbouwkunde en de landschapsarchitectuur waarmee een denkbeeldige lijn wordt bedoeld in een ruimte van, naar, of tussen beeldbepalende landschapselementen of accenten binnen de gebouwde omgeving.

Postadres

Gemeente

Bloemendaal

Postbus 201

2050 AE Overveen

(023) 522 55 55

gemeente@bloemendaal.nl

www.bloemendaal.nl

Bezoekadres

Bloemendaal

Bloemendaalseweg 158

2051 GJ Overveen

