

INHOUD

	blz.
1. Aan de herziening ten grondslag liggende gedachten	1
2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	2
3. Economische uitvoerbaarheid	4
4. Overleg ex Art. 10 B.R.O.	5
5. Plankaart	-
6. Bijlage	-



2009003269

1. Aan de herziening ten grondslag liggende gedachten.

Ingevolge Artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt de onderhavige Eerste Herziening van het bestemmingsplan Nuysseburch in procedure gebracht.

Deze herziening betreft het gebied waaraan door de Kroon bij besluit van 5 juli 1991, verzonden 22 juli 1991, inzake het bestemmingsplan Nuysseburch, goedkeuring is onthouden. Het gebied is plaatselijk bekend als de Burgemeester Imminkhof.

Het bestemmingsplan is aan de Kroon voorgelegd naar aanleiding van een beroepschrift dat werd ingediend door B.V. Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij Noord-Holland te Heemstede, grondeigenaar van een deel van de grond van het onderhavige plangebied.

De planologische visie van de gemeente, zoals neergelegd in het bestemmingsplan Nuysseburch, is uitdrukkelijk goedgekeurd door de het College van Gedeputeerde Staten, waar het schrijft: "Met de opzet van het plan kan in principe worden ingestemd". (Beslissing van GS d.d. 10 april 1990, nr. 90-711476, blz 3, midden).

Dit geldt eveneens voor de Kroon, wanneer zij op blz. 6 van haar beslissing d.d.5 juli 1991, nummer 91.006152 overweegt: "In verband met het voorgaande komt het in geding zijnde plandeel Ons aanvaardbaar voor".

Niettemin heeft de Kroon ambtshalve goedkeuring onthouden aan dit plandeel omdat: "... uit het verhandelde in de openbare vergadering van de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State is ... gebleken, dat ten gevolge van de eigendomsverhoudingen de realisering van dit plandeel binnen de planperiode onvoldoende aannemelijk moet worden geacht".

Naar aanleiding van deze kroonuitspraak en in vervolg op eerdere gesprekken welke door de gemeente met de reeds genoemde grondeigenaar gevoerd zijn, is getracht met deze grondeigenaar tot overeenstemming te komen.

Op 18 mei 1992 heeft tussen de gemeente en de betrokkenen een gesprek plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst is over het aantal te bouwen woningen overeenstemming bereikt. Op basis van deze overeenstemming is onderhavig bestemmingsplan in procedure gebracht.

Aangezien de onthouding van goedkeuring door de Kroon aan het bestemmingsplan Nuysseburch zich beperkt tot een deel van de plankaart, aangeduid als de Burgemeester Imminkhof, omvat de eerste herziening thans slechts dit deel van de plankaart.

Het gebied is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied II.

2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Nadat het plan de in het kader van het overleg ex artikel 10 BRO betrokken instanties is toegezonden, is een informatiebijeenkomst gehouden.

Het verslag van de bijeenkomst luidt als volgt:

Aanwezig: Mevrouw A.Y.T. van Essen-Seljhouwer (voorzitter);
Mevrouw Ir. V.H. Doelwijt (sectorhoofd Ruimte en Bouwen);
De heer mr. J.C.M. van Hooft (sector Ruimte en Bouwen);
enkele belangstellenden.

De VOORZITTER opent de bijeenkomst.

Hoewel in het Koninklijk Besluit over het bestemmingsplan Nuysseburch de door de gemeente gemaakte stedenbouwkundige invulling werd ondersteund, heeft de Kroon aan het plan goedkeuring onthouden. In verband met eigendomsverhouding was het niet te verwachten dat binnen de planperiode het plan kon worden gerealiseerd.

Vervolgens heeft de gemeente besloten, in verband met het wettelijk vereiste binnen een bepaalde periode het plan te herzien, te overleggen met de eigenaren. In dat overleg is een oud voorstel voor de bouw van vijf woningen ingebracht. Op basis daarvan is een ontwerp-herziening opgesteld.

Mevrouw DOELWIJT licht toe dat deze herziening is opgesteld in verband met de verplichting die voortvloeit uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Naar aanleiding van het overleg is gekozen voor een andere verkaveling. Doordat een stuk groen van de gemeente wordt ingebracht, is het mogelijk een vijfde woning op te nemen. De onderhavige groenstrook is, in tegenstelling tot het Munterslaantje, voor de groenstructuur van het gehele plan minder van belang. Het opgeven van deze groenstrook doet geen afbreuk aan de intenties van het oorspronkelijke plan Nuysseburch. De kavels zijn ongeveer hetzelfde gebleven zodat er eenzelfde soort woningbouw als in het er tegenover gelegen gebied mogelijk is.

De VOORZITTER biedt belangstellenden de gelegenheid vragen te stellen of opmerkingen te maken.

De heer VAN SAMBEEK vraagt of de bestemming "Erf" om de woondoeleindenbestemming heen naar het noordwesten kan worden verplaatst. Op die wijze ontstaat er voor de toekomstige bewoners een grotere tuin op het zuiden. Daardoor zal op het zuiden van de kavels voor de omwonenden een aanblik met meer groen ontstaan.

De VOORZITTER stelt dat die wijziging in ieder geval in strijd is met de beleidsregel dat erfbouwing niet voor de lijn halverwege de zijgevel mag worden geplaatst.

De heer VAN SAMBEEK stelt dat hij wel een afstand van 5 meter tot de weg wil aanhouden.

De heer JOHN heeft het idee van de heer VAN SAMBEEK zojuist vernomen. Indien op de erfgrans een goede uitvoering wordt gegeven aan de erfbouwing heeft spreker er geen bezwaren tegen. Spreker zou eventueel ook op de meest oostelijke kavel eenzelfde wijziging wensen.

Mevrouw DOELWIJT stelt dat het ontwerp een herziening betreft van alleen de bestemmingsplan- k-aart. In het moederplan is het niet toegestaan op de perceelsgrens, of binnen een afstand van drie meter daarvan te bouwen. Indien het erf wordt verplaatst, moeten ook de voorschriften worden aangepast. Daarnaast constateert spreekster dat beide eigenaren los van elkaar bouwplannen ontwikkelen. Gezien de omvang van het gebied ware één plan beter.

De heer KONIJN is voorstander van de verplaatsing van de erfbestemming.

De heer NIJENBANDRING DE BOER verzoekt een minimum afstand op de kaart op te nemen tussen de meest zuidwestelijke erfbestemming en de westelijk gelegen aangrenzende percelen.

Mevrouw DOELWIJT zegt toe op de kaart een maat op te nemen.

Spreekster waarschuwt naar aanleiding van het verzoek van de heer VAN SAMBEEK dat de bebouwing te dicht op elkaar komt te staan.

De heer JOHN stelt dat hoogstwaarschijnlijk dezelfde soort woningen op de onderhavige kavels zullen worden gebouwd, als in het oostelijk gelegen gebied. De woningen zullen wel worden aangepast.

De heer VAN SAMBEEK stelt dat de te ontwikkelen woningen lijken op de woning van de heer Van de Broek. In verband met eentonigheid zullen er op onderdelen wel verschillen bestaan.

De heer KONIJN bepleit het laten van enige vrijheid bij het ontwerpen van de woningen in verband met het voorkomen van eenvormigheid.

De heer DE KLEERMAEKER stelt dat de woningen alleen in hoofdlijnen overeen moeten stemmen.

De heer MOREN stelt dat de woningen wel dicht op elkaar komen te staan. Hoe groot zijn de percelen ?

De VOORZITTER stelt dat zij niet de exacte afmetingen kent. Het zijn echter ruime percelen van ongeveer 1000 m².

De heer COEBERGH acht de verdichting aanvaardbaar. De regel betreffende halverwege de zijgevel vindt spreker overbodig en niet toepasbaar. Spreekster stelt dat de oppervlakte van de kavels bekend had moeten zijn.

De VOORZITTER stelt dat bij de ambtelijke dienst desgewenst nog kan worden geïnformeerd naar de oppervlakte van de kavels.

De heer MOREN vraagt of er aan de waterkant schuttingen mogen worden geplaatst.

De VOORZITTER stelt dat binnen de erfbestemming een afscheiding van 2 meter hoogte mag worden gebouwd.

De heer MOREN vraagt of voorkomen kan worden dat een dergelijke erfafscheiding aan de waterkant wordt gebouwd.

De heer KONIJN sluit zich bij dit verzoek aan.

De VOORZITTER zegt toe dit aspect te betrekken bij het verzoek om verplaatsing van de erfbestemming.

De heer VAN DEN BROEK betreurt dat het oorspronkelijke plan niet wordt uitgevoerd. Spreker is benieuwd naar de oppervlakte van de percelen.

De VOORZITTER wijst op de beslissing van de Kroon.

Nadat is vastgesteld dat er verder geen vragen zijn, licht spreker de verdere bestemmingsplanprocedure toe en sluit de bijeenkomst.

3. Economische uitvoerbaarheid.

Het gaat in casu om een plan dat door particulieren tot ontwikkeling zal worden gebracht.
De economische uitvoerbaarheid is derhalve niet in het geding.

4. Overleg ex Artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

In het kader van het overleg ex Artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp van de herziening de volgende personen en/of instanties toegezonden:

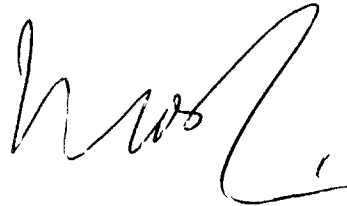
- Provinciale Dienst Ruimte en Groen;
- Provinciale Dienst Milieu en Water;
- Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening;
- Hoogheemraadschap van Rijnland.

De Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening heeft bij brief van 7 oktober 1992 medegedeeld geen opmerkingen te hebben. De Provinciale Dienst Milieu en Water, de Provinciale Dienst Ruimte en Groen en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben telefonisch medegedeeld geen opmerkingen te hebben.

Naam.

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam
"bestemmingsplan Nuysenburch, Eerste Herziening".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad der Gemeente
Bloemendaal, gehouden op 18 maart 1993,



, voorzitter.



, secretaris.



De raad der gemeente Bloemendaal;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan Nuysseburg, eerste herziening, met ingang van 27 november 1992 gedurende één maand voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat deze nederlegging ter openbare kennis is gebracht door publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 26 november 1992 en Het Weekblad van 26 november 1992, alsmede op dezelfde datum op de in de gemeente Bloemendaal gebruikelijke wijze;

overwegende dat gedurende genoemde termijn van één maand voor een ieder de gelegenheid heeft bestaan bezwaren tegen het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen;

overwegende dat een bezwaarschrift is ingekomen van B.V. Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij Noord-Holland te Heemstede;

overwegende dat reclamant bezwaar maakt tegen de ligging van de erven van de twee zuidelijkst gelegen bouw kavels, en verzoekt de ligging van deze erven te veranderen zodanig dat de erven uitgebreid dan wel verlegd worden naar de noordzijde van de beide bouwvlakken;

overwegende dat de door reclamant aangevoerde gronden waarop zijn bezwaar rust als volgt kunnen worden samengevat:

1. gebruik van de erven ten zuiden van de bouw kavels is niet reëel aangezien bebouwing op deze plaats het zicht op de tuin en het water wegneemt, de toegang tot de tuin door bijgebouwen wordt versperd en toetreding van zonlicht tot deze woningen wordt bemoeilijkt;
2. de bouw van een garage op het westelijke deel van het erf van de zuidwestelijk gelegen woning en op het oostelijke deel van de zuidoostelijk gelegen woning is niet reëel vanwege de onlogische toegangswegen tot deze garages;
3. reclamant concludeert dan ook dat de erven zoals aangegeven op de ter visie gelegde plank-aart slechts gebruikt kunnen worden voor bijgebouwen, gelegen tussen de beide woningen. Dit is aldus reclamant niet gewenst, eveneens vanwege de zonlichttoetreding en de breedte van één der beide erven ter plaatse.

overwegende dat, in tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt, het situeren van een erf aan de zuidzijde van een bouw kavel reëel is aangezien een veelheid van bouwwerken, waarbij met name gedacht moet worden aan serres en andersoortige aanbouwen, bij voorkeur op het zuiden gesitueerd wordt. Een en ander klemt temeer daar andersoortige erfbebouwing aan de west- en oostzijde van de bouw kavels gesitueerd kunnen worden. Overigens valt op dat reclamant het erf aan de zuidzijde handhaaft in het door hem aangedragen alternatief;

overwegende dat de raad daarentegen het bezwaar deelt dat eventuele garages moeilijk toegankelijk zullen zijn wanneer zij gesitueerd worden op de gronden met de bestemming erf zoals vastgelegd in het ter visie gelegde ontwerp-bestemmingsplan. Ten gunste van een betere bereikbaarheid van eventuele garages dient het erf zodanig verlegd te worden dat de mogelijkheid ontstaat om aan de noordzijde, achter de lijn halverwege de zijgevels, bijgebouwen waaronder garages te situeren;

overwegende dat wanneer, zoals hierboven aangegeven, bijgebouwen aan de noordzijde van de beide woningen worden toegestaan, de erfbestemming tussen beide woningen niet gehandhaafd kan blijven. Dit om te voorkomen dat er te dichte bebouwing ontstaat waardoor het karakter van het gebied, dat gekenmerkt wordt door ruime, vrijstaande villabebouwing, geweld wordt aangedaan. De voorgevelrooilijnen van de beide woningen worden dan ook gesitueerd evenwijdig aan de denkbeeldige noordzuid-as tussen de beide zuidelijk gelegen woningen. Conform vast gemeentelijk beleid worden de erven gesitueerd achter de lijn halverwege de zijgevel, evenwijdig aan de voorgevelrooilijnen;

overwegende dat derhalve het bezwaar gegrond is;

overwegende dat het plan in verband met tegemoetkoming aan het bezwaar aangepast dient te worden;

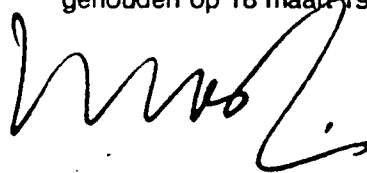
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 maart 1993;

gelet op artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

- I. het bezwaar zoals vermeld in de considerans gegrond te verklaren;
- II. het bestemmingsplan Nuysenburch, eerste herziening, gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nr. 6308-1 alsmede de toelichting.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal gehouden op 18 maart 1993.



, voorzitter.



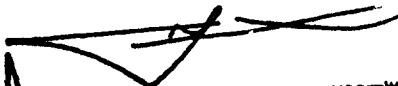

, secretaris.

jb.

Goedgekeurd bij besluit van heden
Haarlem,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holl.

93.711365

13 JULI 1993

, voorzitter

, griffier