

De bij het plan behorende stukken.

- A. Kaart, getekend op schaal 1 : 1000, waarop de bestemmingen zijn aangegeven, alsmede een situatie op schaal 1 : 10.000;
- B. Toelichting met kaartbijlage, welke aangeeft:
 - 1. een uittreksel van het streekplan;
 - 2. de juridische toestand;
- C. Voorschriften.

Inhoud:

- I. Bestaande situatie.
- II. Juridische toestand van het plangebied.
- III. Omvang van het plan.
- IV. Doel van het plan.
- V. Onderzoek.
- VI. Verkeer.
- VII. Omschrijving van het plan.
- VIII. Overleg.



I. Bestaande situatie.

Het gebied, dat in het bestemmingsplan "Vogelenzang Dorp" is opgenomen betreft de gehele dorpskom gelegen tussen het open buitengebied (weidegebied) aan de westzijde en het gebied aan de oostzijde dat in het bestemmingsplan Vogelenzang Oost tot woongebied werd bestemd.

II. Juridische toestand van het plangebied.

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- a. Vogelenzang III, 1e gedeelte, vastgesteld 15 oktober 1953.
goedgekeurd 6 oktober 1954.
- b. Vogelenzang III, 2e gedeelte, vastgesteld 18 juli 1957.
goedgekeurd 27 november 1957.
- c. Vogelenzang III, 3e gedeelte, vastgesteld 15 augustus 1974.
goedgekeurd 17 december 1974.
- d. Komregeling (Bebouwingsvoor-, vastgesteld 19 oktober 1933.
schriften) goedgekeurd 27 december 1933.

Deze komregeling werd in de loop der jaren op vele onderdelen gewijzigd. Op bijgaande kaart, op schaal 1 : 10.000, zijn de onder a, b, c en d genoemde plannen nader aangegeven.

Voor een gedeelte van het plangebied langs de oostkant van de Vogelenzangseweg nabij de Leidsevaart, is een voorbereidingsbesluit genomen.

III. Omvang van het plan.

De in dit bestemmingsplan begrepen gronden hebben een totale oppervlakte van ca. 19 ha. Het aantal woningen, inclusief 50 appartementen in het bejaardentehuis, bedraagt \pm 460 stuks. Het gemiddelde grondgebruik, uitgedrukt per woning, bedraagt rond 413 m².

IV. Doel van het plan.

Het doel van het bestemmingsplan is de merendeels zeer verouderde bestemmingsplannen aan te passen aan de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze wet voorziet onder andere in het opnemen van gebruiksbepalingen en voorschriften inzake aanlegvergunningen, waardoor een doelmatig instrument geboden wordt om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. De bouwvergunningen, welke werden verleend met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zijn verwerkt conform de verstrekte vergunningen.

Naast bovengenoemde motieven, welke een herziening wenselijk maken, is het om administratieve redenen gewenst het aantal bestemmingsplannen drastisch te verminderen.

In verband hiermede werd ook Vogelenzang III, 3e gedeelte in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

V. Onderzoek.

Een onderzoek als bedoeld in artikel 7 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening - waaronder de economische uitvoerbaarheid - is achterwege gebleven. Het bestemmingsplan Vogelenzang Dorp betreft een vrijwel geheel bebouwd gebied, waarbinnen geen wijziging in de structuur aan de orde is.

De huidige aanwezige voorzieningen zijn voor deze kom voldoende, ook zodra Vogelenzang-Oost met ca. 250 woningen wordt gerealiseerd. Op de hierna te noemen vleugelschoollocatie is rekening gehouden met een mogelijke (tijdelijke) uitbreiding van schoollokalen. De bestaande winkels hebben voldoende mogelijkheden om de uitbreiding van de bevolking te kunnen bedienen. Enkele woningen zijn aangegeven waarvan de begane grond onder bepaalde voorwaarden tot winkel mag worden verbouwd. Het betreft hier bestaande kleine winkels. Aan overige voorzieningen zijn in de kom aanwezig een R.K. kerk, een dorps huis, een bejaardentehuis, een bibliotheek, een hulppostkantoor, een politiepост, een garagebedrijf, een tweetal aannemersbedrijfjes, een café en een bank.

In het plan zijn geluidzones ingevolge de Wet op de Geluidhinder aanwezig, namelijk langs de Vogelenzangseweg en de Leidsevaart. Slechts de naast Vogelenzangseweg 256 geprojecteerde woning is te rekenen tot een nieuwe situatie in een zone. Het akoestisch rapport is bijgevoegd. Gedeputeerde Staten hebben de benodigde ontheffing verleend bij besluit d.d. 8 januari 1985, afd. 2B, nr. 532, zulks onder voorwaarde dat bij de bouwkundige verwezenlijking van de woning dient te worden bevorderd dat geluidgevoelige ruimten niet aan de gevel worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt.

VI. Verkeer

In de huidige verkeersfunctie van de bestaande wegen is in dit bestemmingsplan geen wijziging gebracht.

Zolang geen beslissing is genomen tot aanleg van een buiten Vogelenzang getraceerde verbinding aansluitend op de SW 1 in Zuid-Holland (de Weg bezuiden Bennebroek), zal de Vogelenzangseweg zijn huidige functie behouden. Het is hierbij niet gewenst de rijwegbreedte te vergroten in verband met de daaruit voortvloeiende hogere snelheden van het verkeer. Eerder dienen maatregelen te worden getroffen om de snelheid te beperken. Dit is bij de Leidsevaart reeds gebeurd.

Hangende echter de uiteindelijke beslissing over de te nemen maatregelen voor het noord-zuidverkeer, is het op dit moment prematuur nu reeds het huidige profiel van de Vogelenzangseweg binnen de kom, van een nieuw profiel te voorzien.

Voor die gevallen waarin een woonerf gewenst is, voorzien de voorschriften in een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders die dit mogelijk maakt. Het plangebied wordt door middel van het openbaar busvervoer (N.Z.H.-lijn 90) ontsloten met een halfuursdienst die in de avonduren wordt omgezet in een uursdienst.

VII. Omschrijving van het plan

Zoals reeds onder II "Juridische toestand van het plangebied" werd vermeld, werd een aantal stedenbouwkundige plannen samengevoegd tot één plan, waarbij het bestemmingsplan Vogelenzang III, 3e gedeelte een uitzonderingspositie inneemt, daar in verband met de vrij recente goedkeuring van dit plan, in dit gedeelte vrijwel geen wijzigingen of aanvullingen nodig zijn.

De bestemmingen en bestemmingsgrenzen alsmede de voorschriften van dat plan werden onder een andere "noemer" gebracht in verband met het streven om de bebouwingsklassen in de diverse bestemmingsplannen zoveel mogelijk gelijklopend te maken.

Voor wat betreft de woningen gelegen in de gebieden buiten de grenzen van het aanvankelijke bestemmingsplan Vogelenzang III, 3e gedeelte, kan worden vermeld dat de hiervoor opgenomen bebouwingsstroken vrijwel alle een diepte hebben verkregen van 10 m. tussen de voorgevelbouw grens en de achtergevelbouw grens. Voorts is, daar waar voldoende tuin overblijft, de mogelijkheid geschapen met nog 2 m. extra in één laag uit te breiden. In principe moet deze uitbouw een kap hebben teneinde een planologische aanvaardbaar geheel te bereiken.

Gestreefd is om de thans nog aanwezige openheid tussen de woningblokken te handhaven. Bij voldoende breedte van deze tussenruimten bestaat de mogelijkheid om bij hoekwoningen een garage op het achtererf te bouwen. De achtererfbebouwing werd in het algemeen ruimer gesteld dan de in de oude bestemmingsplannen toegestane bebouwing. De winkels in het plan kunnen gehandhaafd blijven. Het is toegestaan de hierbij behorende achtererven geheel met bijgebouwen in één laag te bebouwen.

De bedrijfsgebouwen werden eveneens opgenomen in hierop afgestemde bebouwingsvlakken en bestemmingsomschrijvingen. Het maximum te bebouwen grondoppervlak is in percentages op de kaart ingeschreven.

Aangezien zowel de bank als het hulppostkantoor niet als definitieve vestigingen kunnen worden beschouwd, vallen zij onder de overgangsbepalingen. Zodra definitieve locaties bekend zijn, zal het bestemmingsplan worden aangepast waarop eventueel via een artikel 19-procedure vooruit kan worden gelopen.

Nieuwe objecten in dit plan zijn de Vleugelschool met gymnastiekzaal/sportzaal nabij de Deken Zondaglaan (BDE en BDF) en de 12 eengezinshuizen op het terrein van de af te breken voormalige R.K. St. Jozefschool tussen de Vogelenzangseweg en de Graaf Florislaan.

Deze woningen zullen in de premiekoop A-sector worden gebouwd. Omdat het geldende bestemmingsplan deze woningbouw toestaat, is reeds een bouwvergunning verleend. De te bouwen garages VAB, toegankelijk vanaf de Graaf Florislaan, zijn, evenals de aldaar geprojecteerde parkeerplaatsen, voor de bewoners en bezoekers van deze huizen bestemd.

In de vleugelschool hebben het R.K. en openbaar kleuter- en lager onderwijs onderdak gevonden. Voor de vleugelschool en de gymnastiekzaal/sportzaal zijn verklaringen van geen bezwaar ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50, lid 8, van de Woningwet afgegeven.

VIII. Overleg

Het plan is ten behoeve van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg toegezonden aan de/het:

- Provinciale Planologische Dienst
- Burgemeester en wethouders van Hillegom
- Gemeentelijk Technische Bedrijf Heemstede
- Eerstaanwendend Ingenieur-Directeur van de Directie Noord-Holland (Defensie)
- Directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg
- Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten te Haarlem
- Hoofdingenieur-Directeur, tevens Inspecteur van de Volkshuisvesting in de provincie Noord-Holland
- Hoofdingenieur-Directeur van de Landinrichting Noord-Holland
- Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening in de provincies Utrecht en Noord-Holland
- Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu in de provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Hoofdingenieur-Directeur van de Provinciale Waterstaat Noord-Holland
- Directeur van het Provinciaal Waterleidingbedrijf Noord-Holland
- Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
- Subcommissie voor de Gemeentelijke Plannen.

De directeur van de Provinciale Planologische Dienst merkt het volgende op.

Uit de onderzoeksresultaten van het distributie-planologisch onderzoek voor de Westflank blijkt dat de winkels in Vogelenzang die voorzien in de dagelijks levensbehoefte (peiling 1980) matig tot slecht functioneerden. De omzet per vierkante meter winkelvloeroppervlak is namelijk laag. Hetzelfde beeld bestaat voor winkels die niet direct voorzien in de dagelijks levensbehoeften. Dit zou ervoor pleiten om de bestaande winkels te laten profiteren van een toename van de bevolkingsomvang tengevolge van het plan Vogelenzang-Oost, teneinde de levensvatbaarheid te vergroten. Verwacht wordt overigens dat het effect van een toename van de bevolkingsomvang vanwege de nu al bestaande afvloeiing naar andere winkelcentra niet optimaal zal zijn. Dit betekent naar de mening van de directeur van de P.P.D. dat het aangeven van nieuwe mogelijkheden binnen het plangebied, waardoor het aantal winkels, zij het met een gering vloeroppervlak, relatief gezien fors zou toenemen, een niet verstandige keuze zou zijn. Hierbij geldt voor het gebied dat grenst aan de Vogelenzangseweg nog dat dit gebied vanwege de verkeersdrukke tengevolge van het doorgaande verkeer, minder geschikt lijkt voor winkelvestigingen. Dit bezwaar geldt natuurlijk niet voor het gebied nabij de Graaf Florislaan, dat gunstig is gelegen ten opzichte van Vogelenzang-Oost. Echter ook voor dit gebied moet zijns inziens aan de resultaten van het distributie-planologisch onderzoek een groot gewicht worden toegekend. Hij adviseert dit aspect nogmaals in de overwegingen voor de bepaling van de planinhoud te betrekken.

Naar aanleiding van dit advies zijn de winkelvestigingsmogelijkheden teruggebracht tot de bestaande winkels.

De directeur adviseert voorts de aanbouwmogelijkheden voor woningen kritisch te bezien zodat niet te kleine tuintjes overblijven.

Hieraan is voldaan. De door de directeur gesuggereerde uitbouwmogelijkheid per blok is niet opgenomen omdat men dan te afhankelijk is van zijn bureu.

De directeur adviseert voorts in de voorschriften voor het garagebedrijf op te nemen dat de verkoop van L.P.G. wordt uitgesloten. Het gemeentebestuur acht dit, hoewel dit via de Hinderwet wordt geregeld, niet bezwaarlijk.

Bij de directeur rijst de vraag of het uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is zoveel nuanceringen in bestemmingen aan te brengen.

Van de zijde van de gemeente wordt dit, mede in verband met het dorpskarakter van Vogelenzang, inderdaad nodig geacht. Wel is het aantal woonbestemmingen met 7 teruggebracht.

Aan sommige opmerkingen van juridische aard is, evenals in het verleden, geen gevolg gegeven. Getuige de recente goedkeuring van onder andere de bestemmingsplannen "Oosterduin III", "Bloemendaal aan Zee", "Kweekduin", "Wimbledon" en "Duin en Daal I" delen gedeputeerde staten en de Kroon de Bloemendaalse mening.

Het gemeentebestuur acht het niet noodzakelijk hierop weer in te gaan.

Aan diverse suggesties is overigens wel gevolg gegeven.

Voor wat betreft de opmerking van de directeur dat de begrippen "landschappelijke waarden" en "natuurwetenschappelijke waarden" in de voorschriften niet voorkomen, mag verwezen worden naar het artikel inzake aanlegvergunningen. Inmiddels is de term natuurwetenschappelijke waarde, als zijnde wat te hoog gegrepen, geschrapt. De noodzaak om "woningen" te vervangen door "eengezinshuizen" wordt niet ingezien. De in diverse artikelen voorkomende zinsnede "indien echter op de kaart geen andere maat is aangegevenetc." is voor de duidelijkheid opgenomen en steeds - ook door de Kroon - goedgekeurd.

Ten aanzien van de aanduiding "bebouwing in één laag" meent de directeur van de P.P.D. dat deze geen bindende werking heeft. Dit is echter een misvatting, daar de voorschriften hieraan bindende werking geven.

Teneinde tegemoet te komen aan de bezwaren van de P.P.D. tegen de omschrijving van de bestemming BK ("plaatselijk verzorgende en ambachtelijke bedrijven") is, hoewel deze omschrijving ook voorkomt in het op 17 december 1974 goedgekeurde bestemmingsplan "Vogelenzang III, 3e gedeelte", het moeilijk controleerbare "plaatselijke verzorgende" geschrapt en is een definitie van ambachtelijk bedrijf opgenomen.

Het gaat, anders dan de P.P.D. wenst, naar het oordeel van de gemeente te ver om grafkelders ook nog aan een max. nokhoogte te binden.

Voorts is commentaar ontvangen van de Hoofdingenieur-Directeur van de Volkshuisvesting, de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten, de Inspecteur van de Volksgezondheid, de Hoofdingenieur-Directeur van de Landinrichting en de directie van de Provinciale Waterstaat.

Opmerkingen en commentaar worden hieronder puntsgewijs weergegeven.

Opmerkingen van de Hoofdingenieur-Directeur
van de Volkshuisvesting.

Opmerkingen

1. Gezien het grote aantal bestemmingen verdient het aanbeveling in het renvooi achter de bestemmingen de betreffende artikelnummers te vermelden.
2. De ongekleurde versie van de kaart is soms niet geheel duidelijk.
3. Het bebouwingsvlak ter plaatse van Vogelenzangseweg 97 moet strak om de bestaande bebouwing worden getrokken.
4. De belanghebbenden moet, voor wat betreft de op de kaart aangegeven uitbouw-mogelijkheden, inspraak worden gegeven, conform de circulaire van gedeputeerde staten d.d. 21 oktober 1980.
5. De definitie van "bebouwingspercentage" (artikel 1, sub ae) dient te worden beperkt tot "het percentage van een bebouwingsvlak dat bebouwd mag worden".
6. Het begrip "ambachtelijk bedrijf" dient te worden omschreven.
7. In de artikelen 9 t/m 18 dient als maximale oppervlakte van een garage of carport geen 13 m². maar 20 m². te worden vermeld.
8. In de voorschriften ontbreekt de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen.
9. Omdat ook het blokje EGCM aan de Godfried Bomanslaan twee verschillende goothoogten heeft, dient artikel 12, lid 1 d te worden aangepast.
10. In artikel 29, lid 2, dient in plaats van "hoogte" te worden vermeld "bouwhoogte".
11. In de artikelen 41, lid 2, en 50, lid 2, dient "dan wel nagenoeg niet" te worden vervangen door "onevenredig".
12. Artikel 49, lid A, sub 3 en lid B, sub 2, dient te worden aangevuld met een datum of met een datum of tijdstip van geldigheid.

Commentaar

1. Gelet op de inhoudsopgave van de voorschriften bestaat hiertoe geen noodzaak.
2. De officiële plankaart, zoals die ook ter visie zal liggen, is gekleurd en geeft geen enkele aanleiding tot misverstanden.
3. Hiertegen bestaat geen bezwaar.
4. Vóór tervisielegging van het ontwerpplan zal hiertoe tijdens een hoorzitting gelegen worden geboden. Het resultaat zal in deze toelichting worden opgenomen.
5. De noodzaak hiervan wordt niet ingezien; het betreft hier een algemene definitie, die in elk bestemmingsplan waarin een bebouwingspercentage voorkomt, wordt opgenomen.
6. Hieraan is voldaan.
7. Ter tegemoetkoming aan de bezwaren zijn diverse artikel-leden herschreven, waardoor indien men dat wenst een grotere garage kan worden gebouwd ten koste van de schuuroppervlakte. Een gecombineerde garage/berging is ook mogelijk.
8. Ter tegemoetkoming aan dit bezwaar is in artikel 46 en artikel 46a een algemene regeling van de hoogte van "andere bouwwerken" opgenomen. In dit verband zijn ook de nadere eisen (art. 48) aangepast.
9. Door de vermindering van het aantal bestemmingen is op dit blokje thans artikel 18 (EGEM) van toepassing. Dit artikel voorziet in het gesignaleerde.
10. Hieraan is voldaan.
11. Artikel 41, lid 2, is aangepast aan artikel 50, lid 2, dat niet behoeft te worden gewijzigd gelet op het laatste deel van de zin.
12. Deze bepalingen worden geschrapt. Het tweede deel van het oude lid 1 van artikel 49, lid B, krijgt het nieuwe sub-nummer 2.

Opmerkingen

Commentaar.

3. In artikel 51, lid I, sub 4, ontbreekt de bepaling dat een bestaand van het plan afwijkend gebruik mag worden gewijzigd in een minder van dit plan afwijkend gebruik.
14. In artikel 53, lid a, moet in plaats van "artikel 40" worden vermeld "artikel 47". Het verdient voorts aanbeveling aan dit lid toe te voegen "verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd".
5. In artikel 53 dient een relatie met artikel 54 te worden gelegd.

13. Dit is reeds geregeld in artikel 51, lid II, sub 2.
14. Aan de eerste opmerking is gevolg gegeven. Bedoelde toevoeging is overbodig omdat verkooppunten voor motorbrandstoffen geen nutsgebouwtjes zijn en derhalve niet via deze wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd kunnen worden.
15. Dit is onnodig. Artikel 54, lid 2, geeft duidelijk aan welke procedure-regels onder andere bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid moeten worden nageleefd.

Opmerkingen van de Rijksconsulent voor Handel,
Ambacht en Diensten.

16. Het zou niet bezwaarlijk zijn in het plan een geringe uitbreiding van het winkelaanbod mogelijk te maken door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.
17. Een verwijzing naar de tegenstelling ambachtelijk-industrieel kan niet als een objectieve graadmeter voor toegestaan gebruik binnen de bestemming BK worden beschouwd, zodat het, teneinde eventuele misverstanden te voorkomen, het gewenst is de term "ambachtelijke bedrijven" alsnog te definiëren dan wel een Staat van Inrichtingen aan de voorschriften toe te voegen.

16. Gelet op de onderzoeksresultaten van het distributie-planologisch onderzoek voor Zuid-Kennemerland (exclusief Haarlén) d.d. maart 1983 bestaat hiertoe geen aanleiding.
17. Alsnog is de volgende definitie opgenomen: "een particulier bedrijf in de nijverheids- of dienstverlenende sector dat niet een baliefunctie of detail- of groothandel uitoefent met uitzondering van detailhandel in goederen die ter plaatse zijn vervaardigd, bewerkt of hersteld en waarvan het aantal werkzame personen maximaal 10 bedraagt".

Opmerking van de Inspecteur van de
Volksgezondheid.

3. De geprojecteerde nieuwe school komt te vallen in de 200 m.-zone langs de Vogelenzangseweg, voortvloeiend uit de Wet Geluidhinder, zodat een akoestisch onderzoek nodig is; overigens zal het geluidniveau aan de gevel de grenswaarde niet overschrijden.

18. Deze school, waarvoor een procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50, lid 8, van de Woningwet is gevolgd en bouwvergunning is verleend, is reeds in gebruik. In dit stadium is een akoestisch onderzoek derhalve niet meer relevant.

Opmerkingen van de Hoofdingenieur-
Directeur van de Landinrichting.

Opmerkingen

Commentaar

9. De bouwhoogte van de bestemming BDF (gymnastieklokaal) bedraagt 14 m., hetgeen hoog is, gezien de ligging van de bestemming aan de rand van de dorpsbebouwing, grenzend aan het landelijk gebied.

19. Er is hier sprake van een maximale nokhoogte van 14 m.
De werkelijke nokhoogte van dit reeds in aanbouw zijnde gebouw is 9,60 m. en de goothoogte 5,50 m. Het is niet bezwaarlijk de maxima in het betreffende artikel terug te brengen tot resp. 10 en 6 m.

Opmerkingen van de Provinciale Waterstaat
van Noord-Holland.

20. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het, met name bij de woningbouw ter plaatse van de huidige St. Jozefschool, niet mogelijk is aan de voorkeurswaarde van 50 dB (A) voor het buitenniveau te voldoen, moet vóór vaststelling van het bestemmingsplan ontheffing worden gevraagd.

20. Het betreft hier in aanbouw zijnde woningen, waarvoor bouwvergunning is verleend, zodat geen ontheffing vereist is (artikel 76, lid 2, juncto artikel 1, lid 1, Wet Geluidhinder).

21. De bestemming BDA omvat zowel niet-geluidgevoelige functies (politiepost en brandweergarage) als geluidgevoelige functies (school, bibliotheek), hetgeen inhoudt dat niet-geluidgevoelige functies zonder meer kunnen worden vervangen door geluidgevoelige functies. Voor de toepassing van de Wet Geluidhinder moet dit als een nieuwe situatie worden beschouwd, waarbij wordt uitgegaan van de meest geluidgevoelige functie die ter plaatse is toegestaan. Bij handhaving van deze reactie is, als dit na akoestisch onderzoek nodig blijkt, ontheffing op grond van de Wet Geluidhinder nodig.

21. Gelet op artikel 76, lid 2, van de Wet Geluidhinder wordt aanwezige bebouwing niet tot nieuwe situaties gerekend, maar tot de bestaande situaties. Dit laatstbedoelde deel van de Wet Geluidhinder is nog niet in werking getreden. Het gaat te ver via een theoretische mogelijkheid de gebouwen binnen de bestemming BDA een ander gebruik te geven te concluderen dat hier sprake is van een nieuwe situatie. Niettemin is het niet bezwaarlijk de politiepost en brandweergarage in een aparte bestemming onder te brengen (BD).

22. In verband met explosiegevaar en de nabijheid van woningen is het gewenst in de bestemmingsvoorschriften met betrekking tot benzinstations (VBS) te bepalen dat opslag en verkoop van LPG verboden is.

22. Akkoord.

23. De definitie van woonschip moet worden gewijzigd.

23. Deze definitie is overgenomen van de Provinciale Planologische Dienst. Vooralsnog wordt niet ingezien waarom een andere definitie nodig zou zijn.

24. In de toelichting moet worden vermeld op welke wijze het plangebied is ontsloten door middel van het openbaar busvervoer.

24. Hoewel dit niet verplicht en bovendien maar een momentopname is, bestaat hier tegen geen bezwaar.

Opmerkingen van de Subcommissie
voor de gemeentelijke plannen.

Opmerkingen

Commentaar

- | | |
|--|--|
| 1. De uitsluiting van L.P.G.-verkoop en -opslag behoort in een bestemmingsplan thuis. | 1. Akkoord. |
| 2. Niet duidelijk is waarom er zoveel woonbestemmingen zijn opgenomen; de benaming is ook niet altijd duidelijk. | 2. Het dorpse karakter van Vogelenzang brengt een grote variatie in inhoud, goot- en nokhoogte van de woningen met zich mee. Om dit karakter te bewaren, dienen deze verschillen ook in de voorschriften tot uitdrukking te komen. Dit is de belangrijkste reden om een betrekkelijk groot scala woonbestemmingen op te nemen. Ook het max. aantal woningen per blok komt hierin tot uitdrukking. Aangezien dit laatste echter minder belangrijk is, is dit onderscheid ongedaan gemaakt, voorzover het 2 of meer woningen betreft. Hierdoor wordt het aantal woonbestemmingen met 7 teruggebracht. Voor onduidelijkheid voor de burger hoeft overigens niet te worden gevreesd, daar bij ieder blok c.q. pand op de kaart is aangegeven welke bestemming aldaar geldt. Het feit dat in enkele gevallen, terwille van de systematiek, de benaming niet letterlijk op de feitelijke situatie van toepassing is, doet hieraan niets af. De benaming is immers slechts een methode om de van toepassing zijnde voorschriften te vinden. |
| 3. Een nadere uitleg van het begrip landschappelijke waarde (natuurwetenschappelijke waarde is inmiddels geschrapt) ontbreekt. | 3. Het aanlegvergunningenstelsel waarin deze term voorkomt, heeft betrekking op de bostuin bij de R.K. kerk. Deze bostuin vormt een uit landschappelijk oogpunt waardevolle bijdrage aan de groenvoorziening in Vogelenzang. Om dit aspect veilig te stellen is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen. Bedacht dient ook te worden dat er in Vogelenzang verder geen bos voorkomt op loopafstand. |
| 4. Het onderscheid tussen "hoogte" en "nokhoogte" is niet duidelijk. | 4. Er is wel degelijk verschil tussen de nokhoogte en de hoogte van een gebouw. Zij kunnen samenvallen (bij een normale kap) maar het kan ook zo zijn dat de hoogte lager zou uitvallen dan de nokhoogte (bij een afgeknotte kap of een plat dak). |
| 5. Enige opmerkingen worden gemaakt over de uit te werken woningbouwvlek ter plaatse van de voormalige St. Jozefschool. | 5. Nu het exacte bouwplan, dat past in het vigerende bestemmingsplan, bekend is, wordt afgezien van een uitwerkingsmogelijkheid en is alsnog een bestemming EGEL opgenomen. |

Opmerkingen

Commentaar

6. Er is in artikel 30 slechts sprake van één bebouwingsvlak.

6. Het meervoud in dit artikel is uit een oogpunt van uniformiteit toegepast.

Enige andere opmerkingen uit het vooroverleg hebben op aandrang van de subcommissie alsnog tot aanpassing van voorschriften geleid.