

Toelichting, behorende bij het bestemmingsplan
"Wildhoef-Schapenduinen" van de
gemeente Bloemendaal.

werknr. 126.433.000
tek.nr. 2566N

20 juni 1974.

Situatie.

Het gebied, waarop het plan betrekking heeft, omvat een gedeelte van de gronden direct ten noorden van de kom Bloemendaal en wordt aan de westzijde begrensd door de Brederodelaan, aan de noordzijde door het Duinlustpark, Krullenlaan en Veen en Duin, aan de oostzijde door de spoorbaan en de R.k. Begraafplaats St. Adelbertus en aan de zuidzijde door de Laan van Boreel, de Donkerelaan en de Zomerzorglaan.

Juridische toestand.

Het grootste gedeelte van het in dit bestemmingsplan opgenomen gebied behoort tot het door de raad op 22 oktober 1964 vastgestelde en door gedeputeerde staten bij besluit van 5 april 1966 gedeeltelijk goedgekeurde "uitbreidingsplan in onderdelen Wildhoef-Schapenduinen". Dit plan werd onherroepelijk bij het Koninklijk Besluit van 6 november 1969.

De gedeeltelijke goedkeuring van het plan door gedeputeerde staten hield in, dat verschillende onderdelen buiten het plan werden gehouden, daar een volgens de bebouwingsvoorschriften toelaatbaar maximum bebouwingspercentage van 50% van de bedoelde bebouwingsvlakken een meervoudige vergroting van de bestaande massa's zou betekenen, hetgeen onaanvaardbare inbreuk zou betekenen op het fraaie natuurgebied.

Het betreft hier de volgende onderdelen:

- a. Het bebouwingsvlak A (Schapenduinen)
- b. Het bebouwingsvlak B (Wildhoef)
- c. Het bebouwingsvlak C (Caprera)

Aan het bebouwingsvlak K (geprojecteerd aan de noordkant van de Krullenlaan) werd goedkeuring onthouden omdat de waarde van het landgoed als fraai natuurgebied naar het oordeel van gedeputeerde staten op onverantwoorde wijze zal worden aangetast, indien de bebouwing zou worden gerealiseerd.

Door de Kroon werd vervolgens niet goedgekeurd:

- a. de ten noorden van het Kerkplein gelegde bestemmingen "voetpaden" en "groenstroken", hetgeen een loopverbinding inhield tussen de kom Bloemendaal en het Duinlustpark;
- b. de bestemming "bij de bebouwing behorend terrein" van een strook grond ter breedte van de bestaande oostelijke vleugel van het rusthuis "Wildhoef", in het verlengde van deze vleugel en tot 35 m. van deze vleugel, teneinde de uitbreiding van het gebouw niet extra te bemoeilijken;

- c. het op de plankaart aangegeven dwarsprofiel, genummerd 6 (het sub a genoemde voetpad);
- d. artikel 30, onder I, sub c, van de bij het plan behorende voorschriften (overgangsbepalingen).

Op de bij het plan gevoegde overzichtskaart waeren de hierboven genoemde gebieden met een rode c.q. blauwe lijn omgrensd.

Doel van het plan.

Daar het uitbreidingsplan "Wildhoef-Schapenduinen", dat door de raad op 22 oktober 1964 werd vastgesteld, slechts gedeeltelijk werd goedgekeurd, berust bij de raad de verplichting voor de niet goedgekeurde gedeelten een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de wensen van gedeputeerde staten en de Kroon. Voorts dient het plan aangepast te worden aan de Wet op de Ruimtelijke Ordening, daar het vorige plan nog onder vigueur van de Woningwet 1901 tot stand kwam.

Naast deze wettelijk voorgeschreven aanpassingen is het gewenst het plan op enkele plaatsen te herzien in verband met nieuwe naar voren gekomen wensen zoals de aanleg van een volkstuinten-complex langs de spoorweg, verplaatsing van het geprojecteerde speelveld langs de spoorweg naar het weiland en het opnemen van een nutsgebouwtje (transformatorhuisje) langs de Donkerelaan.

Omschrijving van het plan.

De bebouwingspercentages van de bebouwingsvlakken, welke gelegd zijn op het St. Jozef Kinderhuis Schapenduinen, de woning op het landgoed Caprera en het pand Krullenlaan 2, werden aangepast aan de huidige situatie. Rekening werd gehouden met een redelijke uitbreiding van de bestaande bebouwing.

De rond deze bebouwing aansluitende gronden, inclusief de buiten de goedkeuring gehouden gronden van het bij raadsbesluit van 22 oktober 1964 vastgestelde uitbreidingsplan, werden bestemd tot Landgoed, Buitenplaats en Natuurgebied, hetgeen derhalve in overeenstemming is met de bestemming "Natuurgebied" in het desbetreffende streekplan.

Het bebouwingsvlak K aan de Krullenlaan is bestemd tot Natuurgebied.

Het bebouwingsvlak van de open bebouwing langs de Krullenlaan is conform het vigerend plan gehandhaafd, alsook de pastorie en de woonbebouwing langs de Donkerelaan.

De oude boerderij aan de Kennemerweg is bestemd tot Bijzondere Woondoeleinden.

Het betreft een woning met stal, welke tot monument zijn verklaard. Eenzelfde bestemming heeft de bebouwing aan de Donkerelaan, welke eveneens bestaat uit een woning met schuur die tot monument zijn verklaard.

Het volkstuintencomplex langs de spoorbaan is in uitvoering krachtens een vergunning op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, juncto artikel 50, lid 8, van de Woningwet.

Per kavel van tenminste 100 m². is de bouw van een berging toegestaan. Hiervoor werden een drietal modellen ontworpen met afmetingen van 2 x 3 m., 3 x 3 m. en 4 x 3 m. De hoogte mag niet meer dan 2.30 m. bedragen. Tevens mag één gemeenschappelijk bergschuurtje ten behoeve van het gehele complex worden opgericht met een grondoppervlak van ten hoogste 12 m². en een goothoogte van ten hoogste 2.30 m.

In verband met de aanleg van dit complex werd het spelterrein aan de westelijke rand hiervan geprojecteerd. Het oprichten van obstakels, zoals klimtoestellen, is om landschappelijke redenen op dit speelveld niet toegestaan.

De noordelijke rand van het gebied is voor een beperkt gedeelte (ca. 1 1/4 ha.) bestemd voor door het rijk te subsidiëren woningen. Deze woningen sluiten aan op een zelfde soort woningbouw in het Duinlustpark.

De capaciteit van dit wijkje bedraagt 34 woningen en 9 garages.

Het is de bedoeling, dat zoveel mogelijk bomen gespaard zullen blijven. In verband met de geaccidenteerdheid van het terrein zullen de woningen op verschillende hoogten moeten worden gebouwd. Door de eenvoudige ontsluiting via een tweetal paden kunnen de aanlegkosten tot een minimum worden beperkt.

Economische uitvoerbaarheid.

In de exploitatieberekening wordt de economische uitvoerbaarheid van het noordelijk gedeelte van het plan tot uitdrukking gebracht. In het overige gebied zijn de bestemmingen of conserverend of er behoeven voor de realisering ervan hoegenaamd geen openbare voorzieningen te worden getroffen.

Overleg.

Het wettelijk voorgeschreven overleg heeft plaatsgevonden met de volgende instanties:

- Provinciale Planologische Dienst
- Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening
- Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu
- Eerstaanwend Ingenieur der Genie
- Hoogheemraadschap Rijnland
- Provinciale Directie van de Volkshuisvesting en Bouwnijverheid
- Provinciale Waterstaat
- Burgemeester en wethouders van Haarlem
- de Rijksdienst voor de Monumentenzorg
- de Hoofdingenieur-Directeur van de Landinrichting.

De Inspecteur van de Volksgezondheid, de Eerstaanwend Ingenieur der Genie, het Hoogheemraadschap Rijnland en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg hebben geen aanleiding gevonden tot het maken van opmerkingen.

De Provinciale Planologische Dienst (mede namens de commissie voor de gemeentelijke plannen), de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening, de Provinciale Directie van de Volkshuisvesting en Bouwnijverheid en de Hoofdingenieur-Directeur van de Landinrichting zijn tegen de geprojecteerde 34 woningwetwoningen c.a., aangezien dit door hen wordt aangemerkt als een onaanvaardbare aantasting van dit natuurgebied, die bovendien in strijd is met het streekplan. Ook zou hierdoor een gevaarlijk precedent ontstaan en is de behoefte aan deze woningen niet aangetoond.

De gemeente is echter van oordeel dat deze woningen een logische afsluiting vormen van het Duinlustpark, waardoor niet alleen tegemoet gekomen wordt aan de grote behoefte aan woningen voor de circa 650 woningzoekenden in Bloemendaal, maar ook beter kan worden voorkomen dat baldadige jeugd van die kant het natuurgebied Schapenduinen betreedt. De woningen vormen hiervoor n.l. een barrière. Voor precedentswerking t.a.v. andere gebieden behoeft niet te worden gevreesd, mede gezien het hoger toezicht op de totstandkoming van bestemmingsplannen. Overigens ziet de gemeente deze woningen als de laatste bebouwingsmogelijkheid van Schapenduinen.

Over een uitbreidingsmogelijkheid voor Huize Wildhoef hebben de P.P.D. en genoemde commissie diverse opmerkingen gemaakt. Het gebied van en voor Huize Wildhoef is bij de vaststelling van het plan niet opgenomen. Met de overige opmerkingen van genoemde instanties is rekening gehouden.

De Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening merkt met betrekking tot de gevolgde overleg-procedure onder meer op dat de gestelde termijn te kort was.

Ten aanzien hiervan kan worden opgemerkt dat tijdig tot tervisielegging van het ontwerp-plan moest worden overgegaan, aangezien het geldende voorbereidingsbesluit anders zou vervallen; in dat geval zou - bij gebreke van een bestemmingsregeling voor bepaalde gedeelten van het plan - aan planologisch onaanvaardbare bouwplannen medewerking moeten worden verleend. Eén en ander had tot gevolg dat de overleg-termijn enigszins beknot moest worden.

Burgemeester en wethouders van Haarlem wensen dat de in het geldende plan geprojecteerde verbinding tussen de Laan van Boreel en de Orionweg ook in dit nieuwe plan wordt opgenomen. De bestaande verbindingen tussen Bloemendaal, Haarlem-Noord en Velsen zijn naar hun mening onvoldoende.

De gewenste verbinding zou - volgens de huidige inzichten - echter een te zware belasting voor de betreffende Bloemendaalse wijk betekenen, temeer omdat het achterliggende wegenstelsel niet geschikt is voor doorgaand verkeer. Bovendien zou deze verbinding geen aanmerkelijk voordeel voor het toeristisch verkeer betekenen, aangezien men uiteindelijk toch weer op de Kleverlaan of de Bloemendaalseweg uitkomt.

Overigens zou de verbinding - door de aanwezigheid van de spoorbaan - een kostbare aangelegenheid worden. De bestaande verbindingen (de Bloemendaalsestraatweg en de Kleverlaan) zijn voldoende.

De (brom)fietsers en voetgangers kunnen ook gebruik maken van het tunneltje nabij het station Bloemendaal.

Aan een redactionele opmerking van de Provinciale Waterstaat is voldaan.