

Inhoud van de voorschriften.

Hoofdstuk I

Algemene bepalingen

Begripsbepalingen	Art. 1
Wijze van meten	Art. 2
Overschrijding bebouwingsgrenzen	Art. 3
Vrijstelling voor kleine bouwwerken en geringe afwijkingen	Art. 4

Hoofdstuk II

Bestemmingen en Gebruik

Woondoeleinden (W)	Art. 5
Erf (E)	Art. 6
Tuin (T)	Art. 7
Gebruiksbeplating	Art. 8

Hoofdstuk III

Overgangs- en slotbepalingen

Gebruik in strijd met het plan	Art. 9
Bouwen in strijd met het plan	Art. 10
Strafbepaling	Art. 11
Bescherming van het plan	Art. 12
Naam	Art. 13



2008023127

Inhoud van de voorschriften.

Hoofdstuk I

Algemene bepalingen

Begripsbepalingen	Art. 1
Wijze van meten	Art. 2
Overschrijding bebouwingsgrenzen	Art. 3
Vrijstelling voor kleine bouwwerken en geringe afwijkingen	Art. 4

Hoofdstuk II

Bestemmingen en Gebruik

Woondoeleinden (W)	Art. 5
Erf (E)	Art. 6
Tuin (T)	Art. 7
Gebruiksbeplating	Art. 8

Hoofdstuk III

Overgangs- en slotbepalingen

Gebruik in strijd met het plan	Art. 9
Bouwen in strijd met het plan	Art. 10
Strafbepaling	Art. 11
Bescherming van het plan	Art. 12
Naam	Art. 13

HOOFDSTUK IAlgemene bepalingenBegripsbepalingenArtikel 1.

1. het plan het bestemmingsplan Vogelenzangseweg 274-276 zoals vervat in de sub 2 bedoelde plankaart en deze voorschriften.
2. de plankaart de tot het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart nr. 89.01.16, bestaande uit 1 kaartblad.
3. bouwen het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
4. bouwwerk elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
5. gebouw elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
6. bebouwing één of meer gebouwen en/of bouwwerken.
7. bouwvlak een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
8. bouwgrens een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.
9. bouwperceel een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
10. bestemmingsgrens een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een vlak met eenzelfde bestemming.
11. aanbouw een aan de woning aangebouwd gebouw dat als een uitbreiding van de woning te beschouwen is, zoals een bijkeuken of serre.
12. peil a.voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b.in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het maaiveld.
13. maaiveld de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzende aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om bouwvergunning.

Wijze van metenArtikel 2

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de goot- of boeiboord- van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten vanaf
hoogte het laagste punt van de snijlijn van het hoogste dak-
vlak tot aan de kruin van de weg, dan wel tot het di-
rect hieronder gelegen maaiveld, indien dit meer dan
0.20 meter boven of beneden de kruin van de weg is
gelegen, met uitzondering van lessenaardaken, waarbij
vanaf het hoogste punt van genoemde snijlijn wordt
gemeten.
2. Dakkapellen indien zich op een dakvlak van een gebouw een of meer
dakkapellen bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte
meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de
goot van de dakkapel als goothoogte aangemerkt.
3. de nokhoogte van vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk,
een bouwwerk ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen en anten-
nes, daarbij niet meegerekend.
4. bouwhoogte de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde,
wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt.

Overschrijding bebouwingsgrenzenArtikel 3

De bebouwingsgrenzen mogen in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door:

tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen, hellingbanen, funderingen, balkons en erkers, andere onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1.00 meter bedraagt.

Vrijstelling voor kleine bouwwerken en geringe afwijkingenArtikel 4

Burgemeester en wethouders kunnen van de bepalingen van het plan vrijstelling verlenen:

1. a. voor de op de kaart dan wel in de voorschriften
aangegeven maten en getallen, mits de afwijking
niet meer dan 10% bedraagt, mits niet in de rich-
ting van de weg;
- b. voor het verplaatsen van bouw- en bestemmingsgren-
zen tot een afstand van ten hoogste 2.00 meter,
mits niet in de richting van de weg;
- c. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het
ontvangen en zenden van radio- en televisiesigna-
len, voor zover deze voorzieningen van geringe
horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet
meer bedraagt dan 12.00 meter.
2. De in lid 1 genoemde vrijstellingen mogen slechts wor-
den verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk
wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aan-
grenzende gronden en bouwwerken.

2. De in lid 1 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Woondoeleinden (W)Artikel 5

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankkaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen.

Inrichting

2. Toegelaten zijn:

- a. eengezinshuizen;
- b. inpandige en/of aangebouwde autoboxen en bergplaatsen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsvoorschriften

3. De gebouwen en andere bouwwerken als bedoeld in lid 2 mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de op de kaart en de hierna gegeven aanwijzingen:

- a. de woningen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevelbreedte van de woningen bedraagt tenminste 4.00 meter;
- c. de inhoud van een woning mag niet minder dan 250 m³ en niet meer dan 1000 m³ bedragen;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2.00 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3.00 meter bedragen.

Erf (E)Artikel 6

Doeleindenschrijving

1. De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor bij het wonen behorende bebouwing.

Inrichting

2. Toegelaten zijn:

- a. aanbouwen;
- b. autoboxen, carports en bergingen;
- c. volières, plantenkassen en hondehokken;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsvoorschriften

3. a. de in lid 2 sub a en b bedoelde gebouwen mogen vrijstaand of aangebouwd aan de woningen worden gebouwd;
- b. de gebouwen en andere bouwwerken mogen in de erfafscheiding worden gebouwd;
- c. de in lid 2 sub a en b bedoelde gebouwen mogen gezamenlijk een grondoppervlak beslaan van ten hoogste 40% - met een maximum van 45.00 m² - van de bij elk woonhuis behorende gronden met de in lid 1 bedoelde bestemming;
- d. het grondoppervlak t.b.v. volières, plantenkassen en hondehokken mag per woning maximaal 10.00 m² bedragen, terwijl de bouwhoogte ten hoogste 2.25 meter mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2.00 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van pergola's mag ten hoogste 2.50 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3.00 meter bedragen.

Tuin (T)Artikel 7

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin.

Inrichting

2. Toegelaten zijn:
a. erfafscheidingen;
b. pergola's.

Bebouwingsvoorschriften

3. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 1.00 meter bedragen.
4. De bouwhoogte van pergola's mag ten hoogste 2.50 meter bedragen.

GebruiksbeplatingGebruik van grond en
bouwwerkenArtikel 8

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken in gebruik te geven of te laten gebruiken, op een wijze of tot doel in strijd met de daaraan bij het plan gegeven bestemming.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.

HOOFDSTUK IIIGebruik in strijd met
met het planBouwen in strijd met
het planOvergangs- en slotbepalingenArtikel 9

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip, waarop dit plan rechtskracht krijgt, mag worden voortgezet, mits dit gebruik niet reeds in strijd was met de gebruiksvoorschriften van een bestemmingsplan dan wel bij gebreke daaraan niet reeds in strijd was met de gebruiksbepalingen in de Bouwverordening.
- b. Indien het onder a bedoelde gebruik gedurende een onderbroken tijdvak van 3 jaar gestaakt is geweest, is het verboden dit gebruik te hervatten.
- c. Het onder a bedoelde gebruik mag worden gewijzigd in een minder van het plan afwijkend gebruik.
- d. Het is verboden het gebruik te wijzigen, indien daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit zouden worden vergroot.
- e. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in de subleden b en d indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.

Artikel 10

1. Een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat afwijkt van het plan, mag, mits de afwijkingen naar aard en afmetingen niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, zulks met een maximum van 10% van de bestaande inhoud, verminderd met de mate van vernieuwing of verandering die reeds eerder krachtens dit sublid heeft plaatsgevonden.
 - b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, zulks met inachtneming van de bebouwingsgrenzen, tenzij herbouw in dat geval niet mogelijk is, en onverminderd de bevoegdheid tot onteigening overeenkomstig de wet; een en ander mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 3 jaar nadat het bouwwerk teniet is gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergrotingen van horizontale afmetingen, zulks tot maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwwerk, verminderd met de mate van uitbreiding die reeds eerder krachtens dit lid heeft plaatsgevonden.

StrafbepalingArtikel 11

Overtreding van het verbod gesteld in de artikelen 8 lid 1 en art. 9 leden b en d is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

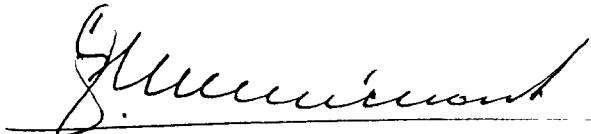
Bescherming van het planArtikel 12

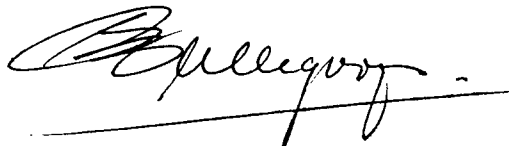
Geen bouwwerk of groep van bouwwerken mag worden opgericht indien de bouw ervan mogelijk is gemaakt door wijziging van de kadastrale perceelsgrens na het moment van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan en tevens daardoor een bouwwerk of groep van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

naamArtikel 13

Dit plan wordt aangehaald onder de naam "bestemmingsplan Vogelenzangseweg 274-276".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad der Gemeente Bloemendaal, gehouden op
28 september 1989.

 , voorzitter

 , secretaris

Goedgekeurd bij besluit van heden nr. 90-711797
Haarlem, 01 MEI 1990
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

 , voorzitter

 , griffier

VERZONDEN 17 MEI 1990



Datum 01 MEI 1990 nr 90-711797

Onderwerp Bestemmingsplan Vogelenzangseweg 274-276, gemeente Bloemendaal.

Aan de Raad van de gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE OVERVEEN

GEMEENTE BLOEMENDAAL
Ingek.: 18 MEI 1990 1530 ✓
Indicateurnr.: 900518009
Class. nr.: - 1 2 1 2 1

■ Gedeputeerde Staten

Provinciehuys Dreef 3
2012 HR Haarlem

Postadres Postbus 123
2000 MD Haarlem

Telefoon 023-14 44 00
Telefax 023-31 44 82
Telex 41736 PBNH

Behandelende dienst	Ruimte en Groen	Telefoon 023 -143226	Afdeling	ROV/LP
Behandeld door	dhr. J.A.B.M. Molleman	Uw kenmerk	Bylagen	diverse

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op het ter goedkeuring ingekomen besluit van de raad der gemeente Bloemendaal van 28 september 1990 tot vaststelling van het bestemmingsplan Vogelenzangseweg 274-276 alsmede op de daartegen bij ons ingediende bezwaarschriften.

Het ontwerp van het plan is ingaande 16 mei 1989 en het ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vastgestelde plan ingaande 23 oktober 1989 voor een ieder gedurende een maand ter inzage gelegd. De bedoelde ter inzageleggingen zijn op de in de wet voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Bij zowel de raad van de gemeente Bloemendaal als bij uw college zijn binnen de daartoe in de wet gestelde termijnen bezwaren ingediend.

Aan alle wettelijke vereisten is voldaan om reclamanten in hun bezwaren te ontvangen.

Het plan omvat twee percelen grond te weten de Vogelenzangseweg 274 en 276. Doel en aanleiding van het plan is een zodanige planologische regeling in het leven te roepen dat de achter deze twee percelen gelegen bloemenwinkel vanaf de weg zichtbaar blijft. Dit houdt in dat in de stroken gelegen naast en in het verlengde van de zijgevels van de betreffende panden geen schuttingen hoger dan één meter of bergingen en dergelijke opstallen opgericht kunnen worden. De bedoelde bloemenwinkel is via een één meter breed pad, gelegen tussen de beide stroken, toegankelijk voor het publiek.

Zowel bij de raad van Bloemendaal als bij ons college zijn bezwaren ingekomen van L.A.M. Kleverlaan en A.J. Delver, respectievelijk wonende aan de Vogelenzangseweg 274 en 276, 2114 CH Vogelenzang.

Zakelijk weergegeven wordt het volgende naar voren gebracht:
Het is de bedoeling van het gemeentebestuur om via deze bestemmingsplan-herziening de reeds lang bestaande burenruzie tussen reclamanten en de achter beide percelen gevestigde bloemist te beslechten. De gemeente heeft daarbij de belangen van reclamanten niet afgewogen, maar de belangen van de bloemist willen veilig stellen.

De provincie heeft vijf diensten

Centrale Bestuursdienst

Milieu en Water

Ruimte en Groen

Wegen, Verkeer en Vervoer

Welzijn, Economie en Bestuur



Bereikbaarheid per openbaar vervoer

Vanaf station Haarlem buslijnen 1, 2, 3, 71, 72, 92 en 93 van de NZH en de lijnen 140, 174, 176 en 191 van Centraal Nederland

Dit blijkt onder meer uit:

- Het feit dat wel een groenwal of haag van 3 meter hoogte mag worden aangebracht, maar geen schutting van 1,80 meter mag worden gebouwd. De doelstelling van het plan - de zichtbaarheid van de winkel te waarborgen - wordt daarmee twijfelachtig. Het feit dat daarmee de privacy-belangen worden opgeofferd aan het gestelde bedrijfsbelang wordt als pijnlijk ervaren te meer daar de bloemist bij de aankoop van het pand had kunnen voorzien dat de bereikbaarheid voor het publiek beperkt zou zijn, hetgeen voor zijn eigen risico komt.
 - Het feit dat de bewoners van het nieuwbouwgedeelte in Vogelenzang wel alle medewerking krijgen voor het bouwen van schuttingen, terwijl reclamanten inbreuk op hun privacy moeten dulden is meten met twee maten en niet in overeenstemming te brengen met het door de gemeente voorgestane versoepelde beleid inzake de bouwverordening. Voorts wordt door de gemeente slechts verwezen naar de toelichting op het plan en geen weerlegging van de bezwaren gegeven. Noch afgezien van het feit dat geen belangen afweging heeft plaatsgevonden wordt voorbij gegaan aan het gegeven dat de bloemenwinkel ter plaatste op een later tijdstip gevestigd is dan de woningen en is er kennelijk vanaf gezien naar alternatieven voor de bereikbaarheid van de winkel te zoeken.
- Tot slot wordt het als zeer twijfelachtig beschouwd dat het voor het publiek toegankelijke pad naar de bloemenwinkel is bestemd tot "tuin".

De doelstelling van het plan kan door ons onderschreven worden. Dit geldt te meer nu de eigenaar van het achterliggende perceel (de bloemist) zich bij de aankoop van het betreffende pand heeft verzekerd van de bereikbaarheid daarvan door tevens het pad gelegen op een strook grond van 1 à 1,5 meter tussen de woningen (percelen) van reclamanten te verwerven. Vanuit die eigendomssituatie en de belangen van betrokkenen in aanmerking nemend heeft het gemeentebestuur naar ons oordeel in redelijkheid tot het voorliggende planologische regime kunnen besluiten. De zich feitelijk voordoende situatie als uitgangspunt nemend kan alleszins gebillijkt worden dat niet naar alternatieven is omgezien. Het betreffende bezwaar van reclamanten achten wij derhalve ongegrond.

Voorts valt niet in te zien dat nu de betreffende bloemist zich de eigendom van de betreffende grond strook heeft verworven de belangen van reclamanten - in de zin van waardedaling van de betreffende woningen - zouden zijn geschonden. Daarbij kan nog opgemerkt worden dat de stelling van reclamanten dat de winkel ter plaatse na hun woningen gevestigd is, bij de belangenafweging van doorslaggevende betekenis zou zijn, althans zwaarder zou moeten wegen dan thans het geval is, geen opgeld kan doen nu reclamanten zich bij het betrekken van hun respectievelijke panden/percelen ervan hadden kunnen vergewissen dat de betreffende strook grond dienst deed en doet ter onsluiting van het achterliggende perceel/winkelpand. In die zin is er naar het oordeel van de commissie ook geen sprake van enige aantasting van hun privacy.

Het feit dat - anders dan elders te Vogelenzang - het reclamanten op grond van de voorliggende planologische regeling niet is toegestaan erfafscheidingen hoger dan één meter op te richten kan naar ons oordeel in deze niet als willekeur of inconsistentie van het gemeentebestuur aangemerkt worden. De beperking dient immers in rechtstreeks verband met de feitelijke situatie ter plaatse gezien te worden en laat zich daardoor alleszins rechtvaardigen. De mening van reclamanten dat de regeling ondeugdelijk zou zijn omdat welliswaar geen erfafscheiding van meer dan één meter hoog doch wel een groen haag van drie meter wordt toegestaan, wordt door ons niet gedeeld. Voor zoveel in het kader van de ruimtelijke ordening mogelijk wordt met de regeling verzekerd dat het winkelpand vanaf de weg zichtbaar blijft. Aan de bestemming "tuin" kan geen zodanige waarde inherent zijn dat op grond daarvan door middel van bijvoorbeeld een aanlegvergunningstelsel aan deze bestemming een (haag-)plantverbod gekoppeld kan worden. Wij wijzen er daarbij op dat indien reclamanten tot een zodanige beplanting van hun tuinen overgaan dat alsnog de doelstelling van het plan gefrustreerd wordt, de eigenaar van het achterliggende winkelpand ter zake een civielrechtelijke actie (misbruik van eigendomsrecht) kan instellen.

Het feit dat tegen het plan als zodanig bezwaren zijn ingediend maakt het onmogelijk enig onderdeel daarvan onherroepelijk te verklaren.

Gelet op het vorenstaande en het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening


b e s l u i t e n w i j :


gehoord de Subcommissie voor de Gemeentelijke Plannen van de Provinciaal Planologische Commissie,

- I. Reclamanten in hun bezwaren te ontvangen;
- II. Hun bezwaren ongegrond te verklaren;
- III. Aan het plan onze goedkeuring te hechten;
- IV. Ons besluit niet onherroepelijk te verklaren.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland.

Zie volgend blad.


griffier.


voorzitter.

N.B. Ingevolge het bepaalde in artikel 29 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij, die zich tijdig met bezwaren tot zowel de gemeenteraad als tot Gedeputeerde Staten hebben gewend, gedurende de termijn van tervisieligging van de beschikking van Gedeputeerde Staten met betrekking tot het bestemmingsplan, schriftelijk in beroep komen. Gelijke bevoegdheid komt toe aan degenen, die zich tijdig tot Gedeputeerde Staten hebben gewend met bezwaren tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan heeft aangebracht, alsmede aan hen, die bezwaren hebben tegen onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten.

Het beroepschrift dient in tweevoud te worden ingezonden aan de Raad van State, afdeling voor de Geschillen van Bestuur, Binnenhof 1, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.