

Toelichting, behorende bij het bestemmingsplan  
"Houtvaart" van de gemeente Bloemendaal.

Tekeningnummer 4238 N.

20 juni 1985.



### Ligging en bestaande toestand

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Boekenroodeweg, de terreinen ten noorden van de I.V.O.-Mavo "'t Heuveltje", door een gedeelte van de Teding van Berkhoutlaan, door de Zandvoorterweg, de gemeentegrens met Heemstede en de weilanden bij het klooster Alverna.

Het betreft een - op twee woningen na - geheel gerealiseerde woonwijk.

### Juridische toestand van het plangebied

Voor het gehele gebied zijn van toepassing "De Bebouwingsvoorschriften" ex artikel 43 van de Woningwet 1901, welke werden vastgesteld op 19 oktober 1933 en door het college van gedeputeerde staten op 27 december 1933 werden goedgekeurd.

Voor het gehele gebied geldt sinds 20 januari 1977 een voorbereidingsbesluit.

Op 15 juni 1978 is het bestemmingsplan "Van Koeduin tot Houtvaart" voor o.a. dit gebied vastgesteld.

Door bezwaren tegen het plangedeelte ten westen van de Boekenroodeweg en het daarop intensief gevoerde overleg met een aantal bewoners is een gewijzigde planopzet gemaakt. Het plan "Van Koeduin tot Houtvaart" is nu gesplitst in een plan "Koeduin" en een plan "Houtvaart".

Nu beide laatste plannen ver genoeg in procedure zijn, is eerstgenoemd plan, dat niet ter goedkeuring aan gedeputeerde staten is aangeboden ingetrokken.

Het plan "Houtvaart" verschilt (in tegenstelling tot het plan "Koeduin") vrijwel niet van het plan "Van Koeduin tot Houtvaart".

### Doel van het plan

Dit bestemmingsplan heeft tot doel het geheel verouderde bestemmingsplan "De Bebouwingsvoorschriften" om te zetten in een bestemmingsplan conform de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Zo zijn gebruiksbepalingen en een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Het aanlegvergunningstelsel is van toepassing op enkele stroken bebost terrein langs en nabij de Boekenroodeweg, aansluitend op het villapark Koeduin. Het karakter van deze wijk wordt in hoge mate bepaald door dit soort groenstroken; zij hebben een landschappelijke functie die behouden dient te blijven.

Aan de Zonnebloemlaan kunnen nog twee woningen worden gebouwd, zoals ook reeds onder de nog geldende voorschriften mogelijk is.

### Onderzoek

Aangezien het grotendeels een conserverend bestemmingsplan betreft, is een onderzoek als bedoeld in artikel 7 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening achterwege gebleven.

In het plangebied zijn geluidzones als bedoeld in de Wet geluidhinder aanwezig, namelijk langs de Zandvoorterweg en de Zonnebloemlaan. Beide nieuwe woningen vallen hierin.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor deze woningen ontheffing op grond van de Wet Geluidhinder moet worden gevraagd.

De benodigde ontheffing is verleend.

Op 19 november 1984 heeft over het ontwerp-bestemmingsplan een hoorzitting plaatsgevonden (zie verslag).

### Overleg

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

- Provinciale Planologische Dienst
- Eerstaanwendend Ingenieur der Genie
- 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
- Directeur Landelijke Gebieden en Kwaliteitszorg
- 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 Electriciteitsbedrijf Noord-Holland
- Directeur van het Provinciaal Waterleidingbedrijf Noord-Holland
- Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
- Burgemeester en wethouders van Heemstede
- Subcommissie voor de Gemeentelijke Plannen.

De opmerkingen van de P.P.D. en het commentaar daarop luiden als volgt:

Opmerkingen P.P.D.

Commentaar

- |   |  |
|---|--|
| 1. De definities in artikel 1 p tot en met t kunnen wegens overbodigheid worden geschrapt.  | 1. Het weggefallen zinsdeel ", winkel of kantoor" aan het slot van artikel 21, lid B, sub 2, wordt alsnog toegevoegd, waarmee alle begrippen in de voorschriften voorkomen (soms als onderdeel van een andere definitie) en daarom definiëring behoeven.   |
| 2. De definiëring van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarmee heeft alleen zin als in de toelichting in concreto wordt aangegeven wat zij inhouden; dit geldt ook voor het opnemen van een aanlegvergunningstelsel. | 2. "Natuurwetenschappelijke waarde" wordt geschrapt. Verwezen moge voorts worden naar de alsnog bijgevoegde groenkaart nr. 3417 N.   |
| 3. In verband met het reeds regelen van de wijze van meten van de nokhoogte van gebouwen is een regeling voor de hoogte van gebouwen niet noodzakelijk (artikel 2).   | 3. Uit een oogpunt van uniformiteit is het gewenst dit artikel ongewijzigd in elk bestemmingsplan op te nemen. 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 nokhoogte hoger zou uitvallen dan de hoogte (bij een afgeknotte kap of een plat dak). |
| 4. In artikel 3, lid 1, sub g, en andere vergelijkbare subleden in andere artikelen dient te worden gesproken over "het moment van het in ontwerp ter visie leggen van het plan".   | 4. Het ontmoet geen bezwaar deze wijziging aan te brengen.   |
| 5. In diverse artikelen dienen alsnog maximale hoogtematen van de "andere bouwwerken" te worden opgenomen.  | 5. Hieraan is thans voldaan door het opnemen van de artikelen 16a en 16b.  |

Opmerkingen P.P.D.

Commentaar

- |  |  |
|--|--|
| 6. Alsnog dienen in artikel 12 (B.D.A.) de vrijstaande bijgebouwen aan een maximale nokhoogte te worden gebonden.  | 6. Alsnog wordt een maximale nokhoogte van 5 meter opgenomen.  |
| 7. In artikel 13 (nutsgebouwtjes) dienen de gebouwen aan een maximale nokhoogte te worden gebonden.  | 7. Het ontmoet geen bezwaar alsnog een hoogte van 4,5 meter op te nemen; dit is ook alsnog gedaan in artikel 17 (verkeersdoel-einden).   |
| 8. Het bepaalde in artikel 21, lid A, sub 4 en lid B, sub 3 en de in artikel 22, lid 1, voorkomende zinsnede "voorzover terzake een wet of provinciale verordening geen verbodsbepaling omvat" kunnen als zijnde overbodig worden geschrapt. | 8. Hoewel gedeputeerde staten en de Kroon deze bepalingen in Bloemendaalse bestemmingsplannen reeds vele malen - en recent nog - hebben goedgekeurd (o.a. bij "Kweekduin" en "Duin en Daal I") ontmoet het geen bezwaar ze te schrappen. |
| 9. De bepaling in artikel 22 (aanlegvergunningen), lid 1, sub b, dient een ondergrens te bevatten.   | 9. Alsnog is een ondergrens van 20 m2 opgenomen; de ondergrens in lid d is op 20 m2 gebracht.  |
| 10. Aan artikel 22, lid 1, sub f, dient te worden toegevoegd "voorzover de Ontgrondingenwet en de daarop gebaseerde verordeningen niet van toepassing zijn".   | 10. Hiertegen bestaat geen bezwaar.  |
| 11. In artikel 23, lid I, sub 1, onder b, (overgangsbepalingen) dient het slot te luiden: "en het ont-eigeningsbesluit niet binnen 6 maanden na indiening van de aan-vraag om bouwvergunning is genomen".                                    | 11. Hoewel de huidige redactie al-tijd - en recent nog - is goed-gekeurd door gedeputeerde staten en de Kroon, is het niet be-zwaarlijk deze nieuwe redactie over te nemen.  |
| 12. Met betrekking tot artikel 23, lid I, sub 2, wordt opgemerkt dat de eis van het inacht nemen van de bebouwingsgrenzen ook dient te vervallen indien wel op hetzelfde bouwperceel maar niet op dezelfde plaats kan worden herbouwd.       | 12. Het begrip bouwperceel is ruimer dan het begrip plaats, zodat aanvulling van dit artikel-gedeelte niet nodig is.   |
| 13. In artikel 25 (wijzigingsbevoegdheid) dienen de nutsgebouwtjes alsnog aan een maximale nokhoogte te worden gebonden.   | 13. Het is niet bezwaarlijk alsnog een hoogte van maximaal 4,50 meter op te nemen.   |
| 14. Alsnog dient in artikel 1 een definitie van "carport" te worden opgenomen.   | 14. Deze definitie is alsnog opgenomen.  |
| 15. Gelet op de plankaart waaruit blijkt dat vrijwel alle bebouwingsvlakken zijn volgebouwd, rijst de vraag of in plaats van "bebouwingsvlak" aan "bestemmingsvlak" gedacht dient te worden.   | 15. Het woord "bebouwingsvlak" is een bestaand begrip, het woord "bestemmingsvlak" een voor de gemeente vooralsnog onbekend begrip. Hierom en vanwege de uniformiteit blijft het woord "bebouwingsvlak" gehandhaafd.                     |

Opmerkingen P.P.D.

Commentaar

- |  |  |
|--|--|
|  | 15. (vervolg)<br>Overigens zijn niet alle vlakken bebouwd en kan bij de andere vlakken na afbraak uiteraard weer opnieuw gebouwd worden. |
| 16. Gemist wordt een regeling inzake woonschepen.    | 16. Hierin is alsnog voorzien.   |
| 17. In artikel 27 dient "grote" te worden "grotere". | 17. Deze typefout zal worden hersteld.   |

Van de overige instanties hebben de H.I.D. tevens Inspecteur van de Volkshuisvesting, de Directeur Landelijke Gebieden en Kwaliteitszorg, de inspecteur van de Volksgezondheid voor de Milieuhygiëne en de H.I.D. van de Provinciale Waterstaat aanleiding gevonden tot het maken van opmerkingen.

Hoofdingenieur-Directeur van de Volkshuisvesting

Opmerkingen

Commentaar

- |  |   |
|--|---|
| 1. Het verdient aanbeveling in het renvooi op de plankaart ook de corresponderende artikelnummers op te nemen. | 1. Akkoord.   |
| 2. Artikel 20 sub b is onvoldoende gebonden aan objectieve regels.   | 2. Door in lid a "en andere bouwwerken" in te voegen en in lid b "plaatsing en" te schrappen wordt hierin thans voorzien. |

Directeur Landelijke Gebieden

Opmerking

Commentaar

Ondanks toevoeging van een groenkaart is een nadere motivering van het gekozen aanlegvergunningstelsel gewenst, zowel ter verduidelijking als om te dienen als toetsingskader.

De toelichting is aangevuld, tevens is het inwinnen van het advies van een instantie, deskundig op het gebied van de natuur- en landschapsbescherming voorgeschreven.

Inspecteur van de Volksgezondheid en Hoofdingenieur-Directeur van de Provinciale Waterstaat

Opmerking

Commentaar

Alvorens tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt overgegaan, dient ontheffing op grond van de Wet Geluidhinder te zijn aangevraagd en verkregen.

Akkoord.

Hoofdingenieur-Directeur van de Provinciale Waterstaat

Opmerking

Commentaar

De maximale hoogte van "andere bouwwerken" in artikel 16a dient ten behoeve van lichtmasten e.d. te worden aangepast.

Hierin voorziet artikel 19.

De volgende opmerkingen zijn ingekomen van de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen.

Opmerkingen	Commentaar
a. In de voorschriften ontbreekt een regeling van de bestemming EOAM.	a. Deze bestemming komt in dit plan niet voor.
b. Verwezen wordt naar opmerking nr. 2 van de P.P.D.	b. Aan de toelichting valt verder niets toe te voegen.
c. Voor een goed begrip is het wenselijk duidelijk te maken wanneer er sprake is van "open" en "half open" bebouwing.	c. De gekozen benamingen vloeien voort uit het gekozen systeem, waarbij de eerste letter (c.q. aanduiding) aangeeft dat er sprake is van een eengezinshuis, de tweede letter de inhoudscategorie aangeeft, de derde letter het aantal woningen onder één kap bepaalt en de vierde letter de max. goothoogte en de max. nokhoogte aangeeft. Zo betekent EHAN: eengezinshuis met een inhoud van max. 600 m <sup>3</sup> (vrijstelling tot max. 800 m <sup>3</sup> ) maximaal vrijstaand, met een goothoogte van max. 6,50 m. en een nokhoogte van max. 12 m. Het past niet in dit systeem verdere varianten toe te passen. Hoewel soms taalkundig minder geslaagde benamingen ontstaan, is de rechtszekerheid gewaarborgd. De benamingen leiden immers tot de voorschriften, die duidelijk zijn. Overigens zal dit - reeds in vele Bloemendaalse plannen toegepaste - systeem in toekomstige plannen worden vervangen door een gestandaardiseerd systeem, gebaseerd op de aanbevelingen van het NIROV (rapporten "Op dezelfde leest geschoeid" en "Kleuren en Tekens").
d. Niet duidelijk is waarom het aanlegvergunningenstelsel op de bestemming "water" van toepassing is.	d. Dit is alsnog geschrapt.
e. In art. 22, lid 4 dient de deskundige instantie te worden genoemd.	e. Tevoren valt moeilijk te bepalen welke instantie in een concreet geval moet worden gehoord. Bovendien kan een instantie ondertussen al weer een andere benaming hebben gekregen, dan wel zijn opgeheven.
f. In artikel 15, lid 1, dient een verbod te worden opgenomen teneinde lid 2 zin te laten hebben.	f. Akkoord.
g. In artikel 17 dient nog te worden opgenomen dat het wegprofiel in acht moet worden genomen.	g. Akkoord.