

ONTWERP WIJZIGINGSPLAN “MEER EN BERG V”



Gemeente Bloemendaal
Afdeling Bouwen en Wonen / Ruimtelijke Ordening
Registratienummer: 2008000877

22 Januari 2008



Ontwerp Wijzigingsplan “Meer en Berg V”
Gemeente Bloemendaal

Bloemendaal, 22 januari 2008



Inhoudsopgave

- I. Toelichting**
 - 1. Aanleiding en doel**
 - 2. Wijziging van de bestemming**
 - 2.1. Onder- en overschrijdingen
 - 2.2. Overschrijding bestemmingsgrens
 - 3. Aanvullende voorschriften**
 - 4. Uitvoerbaarheid**
- II. Plankaart**
- III. Citeertitel**



I Toelichting

1. Aanleiding

Voor de realisering van woningbouw ter plaatse van het bestemmingsvlak V (Duinzicht), van het bestemmingsplan Meer en Berg, is het voor een doelmatige verkaveling gewenst de grens van het bestemmingsvlak V te wijzigen. Concreet betekent dit dat toepassing wordt gegeven aan artikel 20 lid 1 sub a van het bestemmingsplan "Meer en Berg", dat door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 31 oktober 2007 onherroepelijk is geworden (alle beroepen ongegrond). De plankaart van dit wijzigingsplan maakt daarmee in juridische zin onderdeel uit van het bestemmingsplan "Meer en Berg".

2. Wijziging van de bestemming

In artikel 20 van de bij bestemmingsplan Meer en Berg behorende voorschriften is de onderstaande wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarvan hier vanwege de relevantie van dit artikel alleen lid 1 sub a is opgenomen.

Artikel 20. Wijzigingsbevoegdheid

1. *Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan wijzigen voor wat betreft:*
 - a. *Het wijzigen van de grens tussen bestemmingen indien dit uit een oogpunt van een doelmatige verkaveling dan wel uit een oogpunt van landschapsbeheer of natuurontwikkeling gewenst is en de wijziging niet leidt tot een vergroting of een verkleining van enig bestemmingsvlak met meer dan 5% van de oppervlakte daarvan. Bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid mag geen doorgaande verbinding voor het autoverkeer geprojecteerd worden;*

Met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid genoemd in artikel 20, lid 1 sub a, van het bestemmingsplan "Meer en Berg", wordt een gedeelte van de bestemming 'Cultuurhistorisch park', bestemmingsvlak V, gewijzigd in respectievelijk de bestemmingen 'Tuin (T)', 'Doeleinden voor Natuur en Landschap (N[1]) met de subbestemming 'landschappelijke tuin (It)' en 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden (V[1])'. Een en ander is aangegeven op de bijgevoegde plankaart met tekeningnummer 9062-4.

2.1. Onder- en overschrijdingen

Bestemmingsvlak V beslaat 53.620 m². Bij de uitwerking is gebleken, dat de bestemmingsgrens op drie plaatsen zal worden overschreden. Het betreft kleine strookjes grond, bestemd tot Cultuurhistorisch park, gelegen nabij 'Bloemendaals Begin', nabij de zgn. 'bleekvelden' en nabij het 'meertje' in het centrale deel van het park. In totaal gaat het om ca. 599 m². Dit oppervlak valt ruim binnen de gestelde grens van 5% van het totale bestemmingsvlak V (i.c. 2681 m²), genoemd in het hierboven genoemde artikel 20, lid 1, sub a.

Tegenover deze overschrijding staat, dat op een vijftal plaatsen binnen het uitwerkingsplan gebieden een parkbestemming zullen verkrijgen. Het gaat daarbij om ca. 588 m² 'Cultuurhistorisch park (Cp)', ca. 609 m² 'Natuurpark (Np)'. Daarnaast zal ca. 38 m² de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden (V[1])' verkrijgen. In totaal gaat het dus om ca. 1235 m². Hiermee worden de eerder genoemde overschrijdingen – hoewel niet verplicht - in ruime mate gecompenseerd. De neerslag hiervan is terug te vinden in het Uitwerkingsplan Duinzicht – Nieuw Valckenburgh".



2.2. Overschrijding bestemmingsgrens

Aanleiding

Vanwege een doelmatige verkaveling en een passende overgang met het openbare Cultuurhistorische park dienen enkele aanpassingen te worden doorgevoerd. Hierdoor wordt de bestemmingsgrens van het bestemmingsvlak 'Uit te werken woondoeleinden' overschreden.

Kavelgrenzen woningen

De kavels aan de randen van het bestemmingsvlak V (Duinzicht) op de grens met het openbare Cultuurhistorische park krijgen een iets andere vorm dan de begrenzing van het bestemmingsvlak V – conform het bestemmingsplan Meer en Berg - aangeeft. Deze strookjes krijgen de bestemming Tuin (T) en Landschappelijke Tuin (N[1]lt), waarin ook enkele waardevolle bomen (mede)bestemd zijn.

Meer openbaar park

Uiteindelijk resulteert dat in een groter oppervlak aan openbaar park, dat deels binnen het bestemmingsvlak komt te liggen. Het oppervlak aan Cultuurhistorisch park neemt met ca. 588 m² toe. Daarnaast wordt ca. 609 m² aan het Natuurpark toegevoegd en wordt ca. 38 m² bestemd voor Verkeers- en verblijfsdoeleinden.

3. Aanvullende voorschriften

Artikel 1 Tuin (T)

Doeleindenomschrijving

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

Inrichting

2. Ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming zijn toegelaten:
 - a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. (toegangs)paden;
 - c. terrassen;
 - d. parkeerplaatsen.
 - e. per perceel één ontsluiting.

Bebouwingsvoorschriften

3. De bouwwerken als bedoeld in lid 2 mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de hierna gegeven aanwijzingen:
 - a. de bouwhoogte van erfafscheidingen en toegangshekken mag ten hoogste 1 m respectievelijk 1,20 m bedragen;
 - b. de bouwhoogte van de andere bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - c. het aantal parkeerplaatsen per hoofdgebouw mag ten hoogste 2 bedragen;
 - d. voor de bestemming W [1] geldt dat het oppervlak aan verharding ten hoogste 40 m² (parkeerplaatsen) en 75 m² (terrassen) mag bedragen.

Vrijstellingen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:
 - a. van het bepaalde in lid 3 onder a ten behoeve van de bouw van een erfafscheiding c.q. toegangshek met een bouwhoogte van ten hoogste 1,80 m, met dien verstande dat de bebouwingskarakteristiek van de omgeving niet wordt geschaad;
 - b. van het bepaalde in lid 2 onder e ten behoeve van de aanleg van een tweede ontsluiting (per perceel) met een breedte van ten hoogste 1 m, indien de bebouwingskarakteristiek van de omgeving niet onevenredig wordt geschaad.



Artikel 2 Doeleinden voor Natuur en Landschap [N1]

Doeleindenomschrijving:

1. De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor en gericht op:
 - a. het behoud en herstel van de natuurlijke en landschappelijke waarden, die worden bepaald door beplantingselementen;
 - b. het behoud en herstel van de landschappelijke tuinen ter plaatse van de sub-bestemming N[1]lt.

Inrichting:

2. Ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming zijn toegelaten:
 - a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. paden;
 - c. terrassen;
 - d. parkeerplaatsen;
 - e. per perceel één ontsluiting.

;

Bebouwingsvoorschriften:

3.
 - a. de bouwhoogte van erfafscheidingen en toegangshekken mag ten hoogste 1 m respectievelijk 1,20 m bedragen;
 - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van verlichting en bewegwijzering van de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden mag ten hoogste 3,50 m bedragen. Deze bouwwerken mogen uitsluitend op een afstand van ten hoogste 2 m uit de bestemmingsgrens van deze bestemming worden gerealiseerd;
 - c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1,20 m bedragen.

Aanlegvoorschriften:

4. Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester of wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden, terrassen en andere oppervlakteverhardingen, tot ten hoogste 75 m², met dien verstande dat de oppervlakte van een terras ten hoogste 25 m² mag bedragen;
 - b. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond, voor zover de Ontgrondingenwet en de daarop gebaseerde verordeningen niet van toepassing zijn;
 - c. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
 - d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
 - e. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas voor zover de Boswet of de Algemene Plaatselijke Verordening niet van toepassing zijn.
5. Van het vereiste van aanlegvergunning als bedoeld in lid 4 onder a zijn uitgesloten:
 1. één halfverhard toegangspad van ten hoogste 3 m breed;
 2. twee halfverharde parkeerplaatsen met een oppervlak van ten hoogste 40 m².
6.
 - a. De werken en werkzaamheden genoemd in lid 4 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze geen onevenredige schade toebrengen aan de landschappelijke en natuurlijke waarden van deze gronden.
 - b. De in lid 4 onder sub e genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien vooraf een positief boomdeskundig advies is ontvangen ten aanzien van de voorgenomen werken.
7. Het bepaalde in lid 4 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - a. zijn aan te merken als normaal onderhoud, gebruik en beheer van de gronden in overeenstemming met het bepaalde in lid 1;
 - b. noodzakelijk zijn in verband met de realisering van de bestemming;
 - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.



Vrijstellingen:

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder c ten behoeve van de aanleg van een tweede ontsluiting (per perceel) met een breedte van maximaal 1 m, indien en voor zover geen onevenredige schade aan de landschappelijke en natuurlijke waarden wordt toegebracht.
9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van de bouw van een erfafscheiding met een bouwhoogte van ten hoogste 1,80 m, indien:
 - a. noodzakelijk uit het oogpunt van veiligheid;
 - b. geen onevenredige schade aan de landschappelijke en natuurlijke waarden wordt toegebracht;
 - c. de bebouwingskarakteristiek van de omgeving niet onevenredig wordt geschaad.
10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van de bouw van een toegangshek met een bouwhoogte van ten hoogste 1,80 m, indien:
 - a. geen onevenredige schade aan de landschappelijke en natuurlijke waarden wordt toegebracht;
 - b. de bebouwingskarakteristiek van de omgeving niet onevenredig wordt geschaad.

Nadere eisen:

11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing van een erfafscheiding, met dien verstande dat kan worden geëist, dat de erfafscheiding op een afstand van ten hoogste 1 m uit de perceelsgrenzen wordt geplaatst.

Artikel 3 Verkeers- en verblijfsdoeleinden [1]

Doeleindenomschrijving:

1. De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden, bermen en andere groenvoorzieningen.

Inrichting:

2. Ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair.

Bebouwingsvoorschriften:

3. Voor het bouwen gelden de volgende voorschriften:
 - a. de bouwhoogte van lichtmasten en overige gebouwen, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 4,5 m bedragen.



4. Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplan Meer en Berg is in hoofdstuk 10 de economische uitvoerbaarheid omschreven. Geconcludeerd is dat het project Park Bredeorde op basis van de in de Samenwerkingsovereenkomst afgesproken uitgangspunten, voorwaarden en bepalingen economisch uitvoerbaar is.

II Plankaart

Op de bestemmingsplankaart wordt de wijziging aangebracht volgens de bij dit plan gevoegde tekening met nummer 9062-4.

III Citeertitel

Deze wijziging kan worden aangehaald onder de titel: 'Ontwerp Wijzigingsplan Duinzicht (bestemmingsvlak V)''.

Aldus vastgesteld in de vergadering van
burgemeester en wethouders van Bloemendaal,
gehouden op 21 oktober 2008

, burgemeester

, secretaris