

ONTWERP WIJZIGINGSPLAN “MEER EN BERG IV”



Gemeente Bloemendaal
Afdeling Bouwen en Wonen / Ruimtelijke Ordening
Registratienummer: 2008018961

7 oktober 2008



Ontwerp Wijzigingsplan “Meer en Berg IV”
Gemeente Bloemendaal

Bloemendaal, 7 oktober 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 IV (Duin en Beek), van het bestemmingsplan Meer en Berg, is het voor een doelmatige verkaveling gewenst de grens van het bestemmingsvlak IV 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 bestemmingen 'Tuin' en 'Natuurpark', gewijzigd in de bestemmingen 'Verkeersdoeleinden' (V) en 'Doeleinden voor Natuur en Landschap' (N) met de sub-bestemming 'landschappelijke tuin' (It). Een en ander is aangegeven op de bijgevoegde plankaart met tekeningnummer 8871.

2.1. Onder- en overschrijdingen

Bestemmingsvlak IV beslaat 39.772 m². Het bestaat uit een noordelijk en een zuidelijk deel. Bij de uitwerking is gebleken, dat de bestemmingsgrens op twee plaatsen in het noordelijke deel en één plaats in het zuidelijk deel zal worden overschreden. Het betreft drie kleine strookjes grond, bestemd tot 'Natuurpark' in het noordelijk deel en 'Tuin' in het zuidelijke deel. In totaal gaat het om ca. 338 m². Dit oppervlak valt ruim binnen de gestelde grens van 5% van het totale bestemmingsvlak IV (i.c. 1988 m²), genoemd in het hierboven genoemde artikel 20, lid 1, sub a.

Tegenover deze overschrijding staat, dat op een aantal plaatsen binnen het uitwerkingsplan gebieden de bestemming Natuurpark of Doeleinden voor Natuur en Landschap zullen verkrijgen (ca. 400 m²). Daarmee worden de eerder genoemde overschrijdingen – hoewel niet verplicht - weer gecompenseerd. De neerslag hiervan is terug te vinden in het Uitwerkingsplan Duin en Beek, dat op 18 september door de gemeenteraad van Bloemendaal is vastgesteld.



2.2. Overschrijding bestemmingsgrens

Vanwege een doelmatige verkaveling dan wel vanuit landschapsbeheer of natuurontwikkeling dienen de volgende aanpassingen te worden doorgevoerd.

Ontsluitingsweg

Het bestaande wegtracé langs de noordzijde van het plangebied zal niet als ontsluitingsweg worden gebruikt, maar worden toegevoegd aan de landschappelijke tuinen. Daarom zal vanaf het begin van het plangebied, komende van de Brederodelaan door het open gebied, een nieuw wegtracé worden gevolgd, door het noordelijke bestemmingsvlak. Zo zal minder verharding nodig zijn en kan een zo optimaal mogelijke verkaveling worden bereikt.

Gekozen is voor een slingerend tracé, dat past bij dit (duin)gebied. Dit tracé zal een aantal waardevolle bomen dienen te passeren. In overleg met de boomdeskundige is het meest verantwoorde tracé bepaald. Dit maakt het echter noodzakelijk de grens van het uitwerkingsplan enigszins in zuidelijke richting te overschrijden. Het gaat om een strook van 0 tot 3 meter breed en ca. 28 meter lang met de bestemming Natuurpark. In totaal betreft het ca. 54 m².

Kwelsloot

In de nabijheid van bovengenoemde locatie wordt ook een klein deel – eveneens met de bestemming Natuurpark – gewijzigd. Dit wordt namelijk toegevoegd aan de gronden, bestemd voor landschappelijke tuin (Doeleinden voor Natuur en Landschap) van de aangrenzende kavel. Oorzaak hiervan is de ligging van de geplande kwelsloot aldaar, waardoor dit deel van het natuurpark aan de niet bereikbare zijde van de kwelsloot zou komen te liggen. Toevoeging aan dat perceel is een logische en verdedigbare keuze. Het gaat hier om een strook grond met een lengte van ca. 22 meter en van maximaal 3 meter breed. In totaal betreft dit ca. 46 m².

Verbinding Duin en Beek met middengebied

Bij de vaststelling van het inrichtingsplan Park Brederode is besloten dat een voetpad van en naar het bestemmingsvlak IV, Duin en Beek, dient te worden gerealiseerd. Dit maakt het noodzakelijk om de grens van het uitwerkingsplan aan de zuidkant te overschrijden met een strook van ca. 34 meter lang en ca. 7 meter breed. In totaal betreft dit ca. 238 m². De verkeersbestemming binnen deze strook heeft weliswaar een breedte van ca. 5,50 meter, maar het voetpad zal niet breder worden dan 1,50 meter. De exacte ligging van het pad binnen deze strook moet nog nader worden bepaald. Het resterende gedeelte zal als groenvoorziening worden ingericht.



3. Aanvullende voorschriften

Artikel 1 Doeleinden voor Natuur en Landschap [1] (N[1])

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]t;

Inrichting:

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

Bebouwingsvoorschriften:

3.
 - a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen;
 - b. de bouwhoogte van een vlaggenmast mag ten hoogste 4 m bedragen;
 - c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van verlichting mag ten hoogste 1,20 m bedragen; Deze bouwwerken mogen uitsluitend op een afstand van ten hoogste 2 m uit de bestemmingsgrens van deze bestemming worden gerealiseerd;
 - d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van 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;
 - e. de bouwhoogte van een keerwand/talud ten behoeve van parkeren en/of woningentree mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - f. 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. Het verhard oppervlak, aangelegd op grond van artikel 2 lid 4 onder a van de voorschriften van het Uitwerkingsplan Duin en Beek (vastgesteld op 18 september 2008), wordt op het in lid 4 onder a genoemd maximaal oppervlak in mindering gebracht.
6. 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.
7. Het halfverhard oppervlak, aangelegd op grond van artikel 2 lid 6 sub 2 van de voorschriften van het Uitwerkingsplan Duin en Beek (vastgesteld op 18 september 2008), wordt op het in lid 6 sub 2 genoemd maximaal oppervlak aan halfverharding in mindering gebracht.



8. 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.
9. 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:

10. 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;
11. 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.
12. 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:

13. 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 2 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 mag ten hoogste 1,20 m bedragen;
 - b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3,5 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 8871.

III Citeertitel

Deze wijziging kan worden aangehaald onder de titel:
'Ontwerp wijzigingsplan 'Meer en Berg IV''.

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

, burgemeester

, secretaris