



ROYAL HASKONING

Bestemmingsplan Meer en Berg Deel II

Inspraak en Overleg
Gemeente Bloemendaal

Bestemmingsplan Meer en Berg
Deel II
Inspraak en Overleg
Gemeente Bloemendaal

Bloemendaal, augustus 2003

Inhoudsopgave

1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	1
1.1.	Inspraak	1
1.2.	Overleg met instanties	42

Bijlage 1 Reacties insprekers

Bijlage 2 Brieven vooroverleg ex artikel 10 Bro

1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

1.1. Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in het kader van de wettelijke inspraak met ingang van 17 december 2001 tot en met 25 januari 2002, derhalve gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de inspraak is op 7 januari 2002 een inloop- en informatieavond gehouden.

Gedurende de inspraakperiode is een aantal schriftelijke reacties ontvangen die hieronder worden besproken. In het kort wordt telkens een samenvatting van de inspraakreactie gegeven, gevolgd door het antwoord van de gemeente.

A. R. van Aerschot en 2 anderen

1. *Procedure inspraak viel samen met jaarwisseling*

De termijn waarbinnen inspraakreacties konden worden ingediend liep van 17 december 2001 tot en met 25 januari 2002 en besloeg derhalve een periode van zes weken in plaats van de gebruikelijke vier weken. Door deze langere inspraakperiode is in voldoende mate rekening gehouden met de vakantieperiode van de kerst tot de jaarwisseling, waarin het voorontwerp bestemmingsplan mede ter inzage heeft gelegen. Het Masterplan heeft vanaf 25 juni 2001 tot en met 8 augustus 2001, dus ook gedurende zes weken in het kader van de inspraak ter inzage gelegen, waarvan de eerste weken buiten de periode van de schoolvakanties. De informatie- en inspraakavond ten behoeve van het Masterplan heeft plaatsgevonden op 3 juli 2001, derhalve ook nog buiten de vakantieperiode. Door telkenmale een ter inzage termijn te nemen van zes weken in plaats van de gebruikelijke vier weken heeft de gemeente aangegeven de inspraak serieus te nemen en heeft op deze wijze voldoende rekening gehouden met de periodes waarin de inspraak plaats vond.

2. *Aan de verstedelijking dienen grenzen te worden gesteld*

Het is onjuist te stellen dat met het bestemmingsplan een verdergaande verstedelijking wordt nagestreefd dan in de laatste fase van het gebruik door het Provinciaal Ziekenhuis. De hoeveelheid bebouwd oppervlak zal worden verminderd met circa 25%. Het is niet reëel om de klok terug te zetten en uit te gaan van een bebouwde en gebruikssituatie van ver voor het laatste gebruik. De situatie op het moment van aankoop is voor wat betreft de bebouwing uitgangspunt. Een afname van 25% van de hoeveelheid bebouwd oppervlak op het terrein draagt aanzienlijk bij aan de bescherming, het herstel en de waardering van dit cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle gebied en de omgeving daarvan.

3. *Het bestemmingsplan is in strijd met het Provinciaal Beleid*

Een klein gedeelte van het plangebied ligt door het vaststellen van de rode contour door Provinciale Staten (besluit d.d. 21 oktober 2002) buiten het stedelijk gebied. Met het opstellen van de plankaart zal met deze grenzen rekening gehouden worden, waardoor alle bestemmingsvlakken, met de bestemming uit te werken woondoeleinden (UW), binnen de rode contour

zullen vallen. Het gaat hierbij om een geringe hoeveelheid BGO in verhouding tot het totale plangebied. Deze hoeveelheid (1.400 m² BGO) wordt van het totaal te realiseren BGO afgetrokken. De conclusie is dat de bestemmingsplankaart en de maximum hoeveelheid te realiseren BGO zal worden aangepast aan de vastgestelde rode contour.

4. *Globale bestemmingen met uitwerkingen geven onvoldoende bescherming*

De wetgever heeft de mogelijkheid van globale nader uit te werken bestemmingen in de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen om het mogelijk te maken om in het stadium van uitvoering rekening te kunnen houden met de laatste inzichten. Hetgeen in paragraaf 6.2.4. staat heeft enerzijds betrekking op eventuele leemtes in de kennis van natuurwaarden, met name Habitatsoorten, waarmee voor de vaststelling van het bestemmingsplan nog rekening gehouden kan worden indien noodzakelijk of gewenst en anderzijds op een voortgaande serie onderzoeken waarvan met de resultaten bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden rekening gehouden kan worden. De gekozen werkwijze met uit te werken bestemmingen biedt derhalve aanzienlijk meer zekerheden dat met de belangen van de natuur rekening gehouden zal worden dan het door insprekers voorgestane gedetailleerde bestemmingsplan. De stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke uitgangspunten voor het bestemmingsplan zijn onderzocht en bepaald in het kader van het Masterplan. Het onderzoek dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt, wordt dus gevonden in het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan, alsmede voor wat betreft de natuurwaarden in voortschrijdend onderzoek tot en met de fase van uitwerken van de globale bestemming woondoeleinden en de inrichtingsplannen voor de beide parkbestemmingen. Overigens zullen voor de vaststelling van het bestemmingsplan de resultaten van de onderzoeken al verwerkt zijn in het bestemmingsplan.

Deze procedure, waarbij tot kort voor de bouwplannen voortschrijdend onderzoek wordt gedaan, garandeert een optimale bescherming en waardering van de op het terrein aanwezige natuurwaarden. Uit het Masterplan blijkt dat in verband met de belangen van hydrologie, ecologie en cultuurhistorie de te bebouwen gebieden zeer zorgvuldig zijn bepaald. Ook worden in het Masterplan voorstellen gedaan voor de aard en dichtheid van de bebouwing die in de verschillende woonvlekken gedacht wordt. De Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt of de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders een bestemmingsplan uitwerkt. Het betreft een uitwerkingsplicht, dat wil zeggen dat het bestemmingsplan met in achtneming van de daarin opgenomen regels moet worden uitgewerkt.

Het gestelde in artikel 8 van de voorschriften zal verduidelijkt worden in die zin dat duidelijk zal worden aangegeven dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan uitwerken.

Begripsbepaling bouwlaag maakt extra bouwhoogte mogelijk

Door de omschrijving van het begrip bouwlaag vallen zolders, kelders, souterrains en terug liggende bovenste verdiepingen niet onder het begrip bouwlaag. Evenmin wordt de oppervlakte daarvan meegeteld bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte, zoals aangegeven in artikel 2, de wijze van meten. Het begrip bouwlaag zal worden aangepast. Slechts kelders en zolders zullen niet worden aangemerkt als bouwlaag. Kelders en zolders

worden in het normale spraakgebruik en overigens ook in bestemmingsplannen niet als bouwlaag aangemerkt. Teruggiggende verdiepingen en souterrains vallen in de nieuwe omschrijving wel onder het begrip bouwlaag.

Artikel 7 van de voorschriften is te voorwaardelijk geformuleerd

Artikel 7 geeft voor wat betreft de bescherming van de waarden aan dat het beleid er op gericht is deze te handhaven en te verbeteren. Dit betekent hetzelfde als wanneer bepaald zou zijn dat dit zou gelden als randvoorwaarde voor het herinrichten van het gebied met woningbouw en waterberging. De gekozen formulering geeft evenwel duidelijker weer wat het beleid van de gemeente is bij dit plan.

De te beschermen en te handhaven waarden zijn onderwerp geweest van uitgebreide analyses op basis waarvan het Masterplan tot stand gekomen is. Het Masterplan heeft vervolgens als onderlegger voor dit bestemmingsplan gefunctioneerd. De grenzen van de bestemmingen zijn gelegd met in acht neming van hetgeen in het Masterplan geconcludeerd is aan de hand van resultaten van de onderzoeken naar de aanwezige en potentiële waarden in het plangebied. Het bepaalde in lid b van artikel 7 is een “vertaling” van het Masterplan. Omdat ook voor de gemeente als uitgangspunt geldt dat de nieuwe waterhuishouding in het plangebied zoveel mogelijk een natuurlijk karakter dient te hebben, zal artikel 7 lid b in die zin aangevuld worden, dat de uitbreiding en verbetering van de wateropvang zal plaatsvinden middels natuurlijke ingrepen en voorzieningen.

Voor uit te werken locaties moeten in artikel 8 de waarden concreet worden aangegeven

De uit te werken locaties zijn blijkens ook de doeleindenomschrijving in de eerste plaats bestemd voor het ontwikkelen van woningbouw met herstel en behoud van de aanwezige waarden als randvoorwaarde. Deze waarden kunnen wel richting geven aan de woningbouwplannen, maar kunnen het realiseren daarvan niet belemmeren. Met de flexibiliteitsbepalingen in artikel 8 lid 2 onder b en c (oud) wordt bedoeld dat een afwijking van de per vlak aangegeven oppervlakten is toegestaan, indien de aanwezige ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en natuurwaarden van de betreffende locatie, zoals aangegeven in het Masterplan, niet in onevenredige mate worden aangetast. De voorwaarden voor het verlenen van vrijstelling zullen in meer positieve zin worden geformuleerd. Dat wil zeggen dat de vrijstelling verleend zal kunnen worden, indien het behoud en de bescherming van de genoemde landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en natuurwaarden daartoe aanleiding geven en bijdragen aan de stedenbouwkundige kwaliteit.

Overigens is bij het toekennen van de bestemmingsvlakken op basis van de in het Masterplan neergelegde uitgangspunten het behouden van de aanwezige waarden van het plangebied uitgangspunt geweest.

Inrichting tuinen en erven moet in het bestemmingsplan worden opgenomen

Het betreft een uit te werken bestemming. Dat wil zeggen dat de situering en de bouwmogelijkheden van tuinen en erven aan de orde komen op het niveau van uitwerkingsplannen. Daarvoor zullen voorschriften op maat gemaakt worden, waarbij de normale in de gemeente Bloemendaal geldende bepalingen uitgangspunt zijn. De bouwmogelijkheden die in de uitwerkingen geboden zullen worden, zullen overigens verrekend worden met de

maximale bebouwingsoppervlakten (BGO en BVO) zoals geregeld in artikel 8. Verder kan nog gewezen worden op de vergroting (wijziging Woningwet per 1 januari 2003) van het aantal vergunningvrije bouwwerken dat in tuinen en erven gebouwd mag worden, zonder dat de gemeente daar enige invloed op kan of mag uitoefenen.

Voor de vormgeving van erfafscheidingen geldt dat deze tot een hoogte van 1 meter voor de voorgevel en tot een hoogte van 2 meter achter de voorgevel vergunningvrij zijn. Dat wil zeggen dat de gemeente daaromtrent geen voorwaarden mag stellen. Door instelling van een Vereniging van Eigenaren of een andere vergelijkbare constructie zullen voor de bestemmingsvlakken waarvoor zulks blijktens het Masterplan aan de orde is, oplossingen voor dit probleem gezocht worden. De benodigde kwaliteit voor de erfafscheidingen kan ook al bij de bouw worden gerealiseerd.

Een beeldkwaliteitplan dient onderdeel van het bestemmingsplan te zijn

Zoals in artikel 8 lid 2 sub f wordt aangegeven zullen een of meer beeldkwaliteitplannen worden opgesteld ten behoeve van de uitwerkingsplannen. Dit is in de voorschriften vastgelegd. Omdat een uitwerkingsplan deel uitmaakt van een bestemmingsplan, zullen te zijner tijd een of meerdere beeldkwaliteitplannen deel uitmaken van dit bestemmingsplan. Voor de parken geldt dit niet. Daarvoor worden alleen inrichtingsplannen gemaakt, die de gemeente moet goedkeuren.

Omvang en programma uit te werken vlakken dient bijstelling

Deze stelling wordt in geen enkel opzicht onderbouwd. Het zal duidelijk zijn dat wij blijven bij de omvang en het programma zoals op basis van uitgebreid onderzoek in het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan zijn bepaald.

Herstel Zocherpark vraagt om beplantingslijst

De inrichting van het park geschiedt aan de hand van inrichtingsplannen. Daarover zal inspraak worden geboden. Een concrete weergave van de kwaliteit en beplantingslijsten ten behoeve van de inrichting gaat veel te ver voor een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan kan bovendien geen uitvoering afdwingen. Naast hetgeen voor beide bestemmingen in de specifieke beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven, is het beleid, zoals beschreven in artikel 7, de algemene beschrijving in hoofdlijnen, van toepassing.

Bij vrijstelling artikel 15, dienen waarden randvoorwaarde te zijn

Dit artikel is identiek aan het artikel met dezelfde naam, dat geldt voor gronden met dezelfde functie in het aangrenzende Nationale Park. Wij zien derhalve geen aanleiding hier een andere redactie voor te kiezen.

Aantasting van waarden dienen een dringende reden te zijn als bedoeld in artikel 18 lid 4

Artikel 18 lid 4 is een bepaling, zoals deze op grond van constante jurisprudentie in alle bestemmingsplannen (in het land) wordt opgenomen. Van geval tot geval zal bepaald moeten worden in hoeverre er sprake is van een dringende reden. Gezien het door de Raad van State opgelegde verplichte karakter van deze bepaling en de uitleg daarvan, komt de gemeente in dezen geen beleidsvrijheid toe in de wijze van formulering en de wijze van interpreteren van een verzoek om vrijstelling van de zogenaamde

gebruiksbeplanning. Omdat de vrijstelling niet verleend mag worden zolang objectief gezien zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming mogelijk is, wordt deze vrijstelling overigens slechts sporadisch verleend.

Artikel 20 lid 1 a dient geschrapt te worden

Omdat het (aangepaste) bestemmingsplan geheel past binnen het provinciale Ruimtelijke Beleid (zie ons commentaar bij een eerdere opmerking met betrekking tot strijdigheid met het provinciale beleid) kan deze bepaling gemist worden. Aan deze reactie wordt tegemoetgekomen door de bepaling te schrappen.

Gebrekkig onderhoud en beheer in paragraaf 1.1 toelichting dient ontwikkelaar en gemeente te worden aangerekend.

Het moge duidelijk zijn dat alleen het renoveren van het hoofdgebouw en het gelijktijdig herstellen van het Zocherpark geen situatie oplevert die economisch uitvoerbaar kan worden geacht. Een dergelijk plan zou derhalve in strijd zijn met de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Gebrekkig beheer en onderhoud zijn inderdaad geen argument om accordering van het plan te forceren, maar zijn een feit. De bedreigingen, die kunnen ontstaan door gebrekkig onderhoud, zijn weergegeven als een feit en kunnen niet aan de gemeente of aan de eigenaar worden verweten. Er geldt geen instandhoudingsplicht voor gebouwen en/of de parken. In ieder geval is het mogelijk dat ook bij minimaal beheer de waarden en kwaliteiten onomkeerbaar verslechteren.

Onvoldoende onderbouwing dat stoppen grondwaterwinning de waarden ondermijnt

Door het stoppen van de grondwaterwinning zal zonder maatregelen het (ondergrondse) waterpeil in het plangebied stijgen, hetgeen zal kunnen leiden tot schade aan gebouwen en aan bomen en andere vegetatie die gevoelig is voor hoge(re) waterstanden (ook buiten het plangebied). Hier zijn geen verplichtingen voor de ontwikkelaar/eigenaar om rekening te houden met de gewijzigde omstandigheden, veroorzaakt door ontwikkelingen buiten het plangebied en buiten de invloed van de ontwikkelaar/eigenaar, noch mogelijkheden voor de gemeente om de ontwikkelaar/eigenaar daartoe te verplichten.

Gebruik van het terrein op pagina 2 toelichting

Aangezien een reductie tot stand gebracht wordt van het bruto grondoppervlak van circa 25% wordt de verstedelijking van het terrein juist tegengegaan. In dat bruto grondoppervlak vallen ook de (gebouwde) parkeervoorzieningen en de erfbebouwing. In artikel 8 wordt een en ander in de voorschriften vastgelegd. Slechts in een aantal gevallen, in verband met de bescherming van het hoofdgebouw en de landschappelijke waarden wordt of kan op deze regeling middels vrijstelling van burgemeester en wethouders een uitzondering gemaakt worden.

Stelling dat toekomstige bewoners de beste garantie bieden voor behoud behoeft nadere onderbouwing

Bewoners van het plangebied hebben belang bij het in stand houden van hun eigen leefomgeving. Het betrekken van een woning in het plangebied betekent dat bewust gekozen wordt voor een leefomgeving temidden van natuur- en cultuurhistorische waarden.

Reductie van het aantal woningen en vloeroppervlak, pagina 3 van de toelichting

Het op pagina 3 genoemde aantal woningen is in overeenstemming met het besluit van de gemeenteraad van 25 januari 2001.

Bij beschrijving historie landschap meer aandacht voor geomorfologie gewenst

De beschrijving in paragraaf 3.1 is voldoende voor het bestemmingsplan. Vergaande analyses van ontstaan en gebruik in de middeleeuwen zijn niet aan de orde gezien het afwijkende en intensieve gebruik dat sedertdien gedurende een groot aantal jaren van het terrein gemaakt is.

Behoud oude zusterhuis en zuidvleugel hoofdgebouw dient uitgangspunt te zijn

Het is bekend dat een aanvraag voor de monumentenstatus voor het oude zusterhuis is ingediend. Om diverse redenen is gekozen voor sloop van het oude zusterhuis, zoals een betere positionering van het hoofdgebouw (met name ten opzichte van Musis Sacrum is de omvang en positie ongelukkig), de ernstige bodemverontreiniging onder het gebouw, de technische complicaties voor hergebruik en de voor hergebruik beperkende maatvoering. Onderzoek naar de cultuurhistorische waarden van de zuidvleugel zal moeten uitwijzen of slechts deels tot sloop zal worden overgegaan.

Vermelden oude buitenplaats in paragraaf 4.1

Paragraaf 4.1 zal worden aangevuld met een korte tekst omtrent Landgoed Cloeckendael of Meer en Berg, teneinde een verklaring te kunnen geven voor het meer en de bleekvelden.

Bomenbestand en ecologische kwaliteiten, paragraaf 4.3.

De opmerking over het bomenbestand is voor kennisgeving aangenomen. De stelling aan het eind van paragraaf 4.3 met betrekking tot het verbossen van het terrein en het daardoor achteruitgaan van de differentiatie en het aantal randbiotopen blijft als feitelijke mededeling gehandhaafd. Aangegeven wordt dat op een zeer gevarieerd terrein door deze bebossing langzaam een vermindering van variëteiten optreedt.

Aanname verkeersintensiteit pagina 15 onwaarschijnlijk hoog.

Zowel op pagina 15 als in paragraaf 7.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de verkeersintensiteit op de Brederodelaan in 2001 4100 motorvoertuigen bedraagt. Dit cijfer is, zoals op pagina 15 aangegeven, het resultaat van een jaarlijks uitgevoerde verkeerstelling. Dit betekent minder dan 86 auto's gemiddeld per uur in één rijrichting. Dit is geen hoge verkeersbelasting voor een weg met doorgaand karakter.

Herbouw Wieringerland geen optie

Over nieuwbouw ter plekke van Wieringerland stelt het Masterplan het volgende: "Het is echter vooral de geringe diepte van de bouwblokken die een efficiënte verkaveling op deze locatie in de weg staat. Ingeval van nieuwbouw kan, met behoud van eenzelfde ruimtelijk architectonisch beeld, meer woonoppervlak worden gerealiseerd". Het westelijk deel van deze locatie valt buiten de stedelijke contour en zal een natuurbestemming krijgen.

Het resterende gebied, dat voor een groot deel is bebouwd, heeft reeds een stedelijke inrichting. Daarin zal de nieuwbouw plaatsvinden. Op deze plaatsen zijn geen (potentiële) natuurwaarden aanwezig. Er is derhalve geen reden deze niet te bebouwen, aangezien door bebouwing op een plaats waar reeds bebouwing aanwezig is, de mogelijkheid ontstaat op andere plaatsen weer gebieden terug te geven aan de natuur.

Economische uitvoerbaarheid

Het hoofdstuk economische uitvoerbaarheid dient bij de ter inzage legging van het ontwerp van het plan in de toelichting te zijn opgenomen. Deze paragraaf behoeft en zal niet zo duidelijk zijn dat daarin alle marges zijn aangegeven. Dit is geen eis die aan de economische paragraaf in een bestemmingsplan gesteld wordt. Slechts de economische haalbaarheid moet duidelijk zijn. Marges en dergelijke zijn geen bron van inspraak of zienswijze.

B. J. Cappelle en echtgenote

Liever geen zuidelijke ontsluiting, maar indien noodzakelijk gaarne tegenover vroegere directeurswoning

De exacte positie van de zuidelijke ontsluiting is nog niet bepaald. Er zal in ieder geval een zuidelijke ontsluiting komen, aangezien het doorgaande verkeer in het plangebied geweerd zal worden door het creëren van twee aparte ontsluitingslussen, die onderling geen verbinding krijgen. Het verkeer voor het hoofgebouw en omgeving en Wieringerland zal via de zuidelijke ingang het plangebied betreden en verlaten. Het overige verkeer zal via de (bestaande) ingang het plangebied in en uit moeten. Voor de exacte situering van de zuidelijke ontsluiting is nog nader (verkeerskundig) onderzoek noodzakelijk. Daarom is in het bestemmingsplan bepaald dat deze ontsluiting plaats zal moeten vinden binnen een afstand van 40 meter ter weerszijden van de aanduiding verkeersontsluiting op de plankaart. Bij de bepaling van de exacte positie van de ontsluiting zullen met name verkeerskundige overwegingen een rol spelen, maar zal uiteraard ook bezien worden op welke wijze zoveel mogelijk de overlast voor omwonenden kan worden voorkomen.

Het plan voorziet niet in de mogelijkheid voor het aanleggen van parkeerplaatsen voor de hockeyvereniging. Dit betekent echter niet dat het nooit zal gebeuren, maar slechts dat het beleid is dat op dit moment ter plaatse geen parkeerplaatsen voor de hockeyvereniging gerealiseerd zullen worden. Het plangebied is overigens geen beschermd gebied en als zodanig is het verplaatsen van het beekje geen probleem, mits de functie daarvan in de waterhuishouding wordt overgenomen.

C. Ons Bloemendaal

Tot uitdrukking moet komen dat het plan past in het beleid van hogere overheden

In de toelichting zijn de relevante beleidskaders van rijk, provincie en regio opgenomen. Voor zover uit deze beleidsstukken consequenties voor het plangebied te herleiden zijn, zijn deze in hoofdstuk 2 weergegeven. De tekst met betrekking tot het streekplan zal worden aangevuld en geactualiseerd,

waarbij met name de besluitvorming met betrekking tot de rode contour duidelijk zal worden aangegeven.

Noemen ontgrondingvergunning

Voor de nieuwbouwplannen voor Wieringerland wordt uitgegaan van ondergrondse parkeergarages. De mogelijkheid wordt echter voorzien dat een en ander om technische redenen, waterhuishoudtechnisch, niet mogelijk is. In dat geval kan de parkeergelegenheid op de begane grondlaag gerealiseerd worden. Overigens is voor het maken van funderingen en ondergrondse delen van bouwwerken geen ontgrondingvergunning nodig op basis van de Ontgrondingenverordening van de provincie Noord Holland.

Ondergronds bouwen is in strijd met Habitatrichtlijn en Nationale Parkenbeleid

In de Habitatrichtlijn is geen artikel opgenomen dat verbiedt ondergronds te bouwen tot op een diepte van 4 meter. Het woongebied maakt, geen deel uit van het Nationale Park en het aangewezen habitatgebied. Eventueel daarvoor geldende regelingen zijn derhalve niet van toepassing.

Gevolgen nieuwe stedelijke contour aangeven

Aangegeven is in de toelichting dat een deel van het plangebied buiten de rode contour (= stedelijke contour) is komen te liggen door het besluit van Provinciale Staten tot verlegging van de rode contour voor uitgesteld. Zie de tekst bij het streekplan Noord-Holland Zuid. De gevolgen ervan zullen op de plankaart worden vertaald.

Visie samen met gemeente Velsen ontwikkelen

Met de gemeente Velsen is overleg geweest over onder andere de loop van de Amoureuze Beek, de Velsenderlaan en de situering van de brandweergarage. Aan het bestemmingsplan voor het Velsierend is voorsnog goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten. Overigens is ook met betrekking tot dat plan overleg geweest met de gemeente Velsen. In het kader van de behandeling van het artikel 10 overleg zal duidelijker worden aangegeven, dat er wel degelijk overleg met de gemeente Velsen is geweest.

Voor wat betreft het genoemde Kennemerzoomproject kan opgemerkt worden dat dit project stil ligt sedert november 2001.

Hoogheemraadschap meer noemen

Het Hoogheemraadschap wordt betrokken bij het overleg ex artikel 10. Overigens heeft het Hoogheemraadschap in het kader van de inspraak op het Masterplan zich in zeer positieve zin uitgelaten over de voorstellen die in het Masterplan met betrekking tot waterpeil en waterhuishouding gedaan zijn. Deze maatregelen zijn overgenomen in het bestemmingsplan. Het spreekt voor zich dat bij de verdere invulling van het plangebied het Hoogheemraadschap Rijnland betrokken zal worden.

Inspelen op toekomstig beleid

Met de concepten van gemeentelijk beleid wordt uiteraard rekening gehouden voor zover aan dit beleid mede planologische consequenties verbonden zijn. Door rekening te houden met de archeologische waarden heeft al een implementatie plaats gevonden in het bestemmingsplan van het verdrag van Malta. Door rekening te houden met de Habitatrichtlijn wordt rekening gehouden met de gevolgen van de invoering van de Flora en Faunawet, middels het uitvoeren van voortgaand onderzoek naar de natuurwaarden.

Cité Medicale wordt niet genoemd

De waarderingsgrond Cité Medicale is geen geldend beleid. Het begrip is een term ontleend aan een verzoek tot plaatsing op de rijksmonumentenlijst van het hoofdgebouw c.a. (en oude zusterhuis).

Oude Zusterhuis in relatie tot Carré

In de CHER staat in paragraaf 5.2.1 aangegeven dat de positie en de omvang van het oude zusterhuis tot het hoofdgebouw en Musis Sacrum minder gelukkig zijn. Uiteraard is dit uitsluitend een (deskundige) waardering. Aangegeven wordt dat door sloop van het oude zusterhuis de zelfstandige positie van het hoofdgebouw versterkt wordt. Inspreker behoeft het met deze mening en argumentatie niet eens te zijn.

Status Oude Zusterhuis

Dat het oude Zusterhuis voorbescherming geniet, zolang de minister geen uitspraak heeft gedaan over de monumentenstatus daarvan, is bekend en wordt voor kennisgeving aangenomen. Overigens staat dit voorontwerp het in stand houden van het Zusterhuis niet in de weg.

Opmerking op pagina 9 dat het gebied kunstmatig laag is, is onduidelijk

Deze opmerking is onterecht. Wel zal de toelichting aangepast worden overeenkomstig het daaromtrent gestelde in deel 3 van het Masterplan van BVR met betrekking tot het plaatsen van stuifschermen en de aanwezige bebouwing.

Fasering Zocher en Springer gevaar voor samenhang

Bij de ontwikkeling van de parkgebieden zal de samenhang in de visie van Zocher en Springer leidraad zijn.

Kwelwaterzone verlangt nadere uitwerking

Er zal, maar dat geldt voor de gehele inrichting van de parkgebieden, een samenhangend ontwerp ten grondslag liggen aan de inrichting van het natuurpark met een kwelzone. Bij de inrichting van het gebied zal het Natuur- en Cultuurpark op harmonieuze wijze in elkaar overlopen, waarbij zoveel mogelijk rekening gehouden zal worden met cultuurhistorische kenmerken.

Situering directeurswoning dient in cultuurpark te zijn

De bestemming cultuurhistorisch Park is doorgetrokken en ligt nu ook aan de voorzijde van de directeurswoning.

Verdichting Wieringerland kan dramatisch zijn

Over nieuwbouw ter plekke van Wieringerland stelt het Masterplan het volgende: "Het is echter vooral de geringe diepte van de bouwblokken die een efficiënte verkaveling op deze locatie in de weg staat. Ingeval van nieuwbouw kan, met behoud van eenzelfde ruimtelijk architectonisch beeld, meer woonoppervlak worden gerealiseerd". Uitgangspunt voor de nieuwe verkaveling van Wieringerland is dat deze verkaveling geen negatief effect zal hebben op de bestaande beeldkwaliteit. Er zal geen sprake zijn van (visuele) verdichting, maar veeleer van een vermindering van het bebouwde oppervlak. Door de wijze waarop de nieuwbouw zal aansluiten aan de situering en aard van de bestaande bebouwing, zal een betere beleving van de ruimte bereikt worden.

Verlegging bestaande afwatering mogelijk ondanks ecologische betekenis

De geplande ontsluiting ligt in uit te werken bestemmingsvlakken. Dit betekent dat de breedte en de situering daarvan nog nader (procedureel) bepaald zal worden. Gezien de uiterst beperkte ontsluitingsfunctie die deze weg zal vervullen, uitsluitend voor de uit te werken bestemmingsvlakken I, II en III, zal de breedte van deze weg beperkt kunnen zijn. Deze weg is noodzakelijk, omdat uitgangspunt is dat iedere vorm van doorgaand (auto)verkeer op het terrein onmogelijk gemaakt zal worden in verband met de natuurwaarden. De bestaande afwatering kan verdwijnen. Er zal evenwel een nieuwe afwatering voor gerealiseerd worden die ten minste dezelfde functie zal kunnen vervullen.

Terughoudend gebruik verkeerstekens, nutsvoorzieningen en aandacht voor veiligheid wordt gevraagd

Uit een oogpunt van verkeersveiligheid wordt zo terughoudend mogelijk met verkeerstekens omgesprongen. Bij de noodzakelijk straatverlichting zal de invloed daarvan op de natuurwaarden worden meegewogen bij de plaatsing en hoogte.

Vuil- en glas- en papiercontainers moeten zodanig geplaatst zijn dat ze vanaf de openbare weg geleegd kunnen worden. Landelijk is een tendens deze steeds meer ondergronds te realiseren. Dat geldt ook voor Bloemendaal. Voor huisvuilcontainers is dit nog niet het geval. Overigens kan het Kwaliteitsteam betrokken worden bij de inrichting van de openbare ruimte en de veiligheid van het plangebied. Bij de plaatsing van deze containers zal rekening gehouden worden met het feit dat deze in een later stadium mogelijk ondergronds gerealiseerd zullen worden, indien dat op het moment van plaatsing in de gemeente nog geen beleid is.

De gegevens over openbaar vervoer zijn verouderd.

De sedert het gereed komen van het rapport veranderde situatie van het openbaar vervoer zal in de toelichting worden verwerkt.

Joodse begraafplaatsen mogen niet geruimd worden, dus de begraafplaats aan de Brederodelaan mag niet geruimd worden

De begraafplaats langs de Brederodelaan is geen joodse begraafplaats. De (overigens) buiten het plangebied gelegen joodse graven aan de Bergweg mogen inderdaad niet geruimd worden. De begraafplaats aan de Brederodelaan is reeds lang geleden geruimd. Vanwege het belang van de aanwezige groenstructuur is in artikel 13 bepaald dat de structuur daarvan gehandhaafd dient te blijven.

Toepassen artikel 11 niet gewenst

Het onderhavige bestemmingsplan volgt uiteraard een zogenaamde artikel 10-WRO-procedure. Juist om op het niveau van bouwplannen en de uitvoering ook op bestemmingsplanniveau nog rekening te kunnen houden met de aanwezige waarden, is gekozen voor een uit te werken bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat ten behoeve van de bouwplannen een artikel 11 procedure (een verkorte bestemmingsplanprocedure) gevolgd moet worden. Voor het hoofdgebouw kan een artikel 19 procedure gevolgd worden (anticipatie op het van kracht worden van het bestemmingsplan). Bij deze procedures behoort ook een normale inspraakprocedure, zoals ook gevoerd is ten behoeve van het bestemmingsplan. Ook bestaat de mogelijkheid tot het indienen van bedenkingen respectievelijk zienswijzen.

Grondgebruik woningen, met name erfafscheidingen

Erfafscheidingen tot een hoogte van 1 meter voor de voorgevel van een woning en tot 2 meter daarachter zijn zogenaamde vergunningvrije bouwwerken. Dit betekent dat de gemeente daaromtrent geen eisen mag stellen. Eventuele regulering moet gevonden worden middels privaatrechtelijke overeenkomsten, die door de initiatiefnemer geïnitieerd zullen moeten worden. Daarnaast kunnen zoveel mogelijk kwalitatief goede en duurzame (of natuurlijke) erfafscheidingen bij de bouw reeds gerealiseerd worden.

Wordt de bestaande bebouwing in het Duinvoetpark noordwesthoek afgebroken

Het is de intentie de bestaande bebouwing in de Duinvoetpark-noordwesthoek af te breken, om een natuurlijke zone tussen het noordelijk en zuidelijk deel te creëren. De reductie van de bebouwde grondoppervlakte (BGO) zal hier circa 50% bedragen. De nieuwbouw zal gesitueerd worden in de bebouwingsvlakken. In het gebied daartussen zal geen bebouwing worden opgericht of worden gehandhaafd.

Zwembad in de noordoosthoek en mogelijkheid voor zwembad in plangebied
Naar de wenselijkheid/mogelijkheden van een zwembad in het plangebied is nader onderzoek nodig. Op de huidige locatie is woningbouw gepland.

Natuurwaardenonderzoek wordt ingehaald door bestemmingsplan

In de toelichting is de fasering van het natuurwaardenonderzoek aangegeven. Daarbij is aangegeven dat het natuurwaardenonderzoek afgerond zal zijn, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Teneinde de natuurwaarden optimaal te beschermen is ook aangegeven in de toelichting dat het natuurwaardenonderzoek ten behoeve van de uitwerkingsplannen zal worden gecontinueerd. Dit betekent dat tot op detailniveau rekening gehouden kan en zal worden met de natuurwaarden. Het is overigens onvermijdelijk dat in het kader van onderhoud sloop- en andere beheerswerkzaamheden plaats vinden. Zonder ten minste minimale onderhouds- en beheerswerkzaamheden zijn er over enige tijd geen waarden meer in het gebied aanwezig, die het beschermen waardig zijn. Dit geldt ook voor het bomenbeheer.

Op de eerste plaats zijn de bouwvlakken en de begrenzingen daarvan bepaald door de aanwezigheid van bestaande bebouwing. De bouw mogelijkheden zijn grotendeels gelegd ter plaatse van bestaande bebouwing. Ten tweede zijn ten behoeve van het Masterplan onderzoeken gedaan naar de op het terrein aanwezige natuurwaarden. De resultaten van deze onderzoeken zijn mede bepalend geweest voor de bepaling van de bouw mogelijkheden. De conclusie op pagina 36 met betrekking tot de bouwlocaties is naar onze mening juist.

Geen minimum aantal woningen

Het minimum en maximum aantal woningen wordt bepaald aan de hand van studies naar de mogelijkheden van ieder vlak, naar aanleiding van het bebouwingsprofiel, zoals dat in het Masterplan voor ieder vlak is weergegeven. Om rekening te kunnen houden met de aanwezige waarden zijn in het bestemmingsplan flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Het opnemen van een minimum aantal woningen verschaft inzicht in de uiteindelijke

vormgeving van de bestemming en is bovendien voor de gemeente van belang om een flink aantal woningen aan de woningvoorraad te kunnen toevoegen. Overigens zijn de woningaantallen alleen nog voor hde gehele bestemming en niet langer voor ieder bestemmingsvlak opgenomen.

De maximum nokhoogte moet worden aangegeven

In de voorschriften is het aantal bouwlagen gedefinieerd en de maximale goothoogte alsmede de bruto vloeroppervlakte van de woningen. Boven de maximale goothoogte is uitsluitend een (hellend) dakvlak toegestaan en zal nog uitsluitend een zolder gerealiseerd kunnen worden. Gezien deze uitgebreide regelingen met betrekking tot de maximale hoogte zijn wij van mening dat het toevoegen van een maximale nokhoogte niet noodzakelijk is.

Onderzoek profiel toekomstige bewoners

Niet duidelijk is wat hiermee wordt beoogd. Eventuele resultaten zullen niet van invloed zijn op het bestemmingsplan, omdat daarbij geen resultaten aan het licht zullen komen die ruimtelijk van belang zijn.

D. A.H.J. van den Biesen, namens Vereniging tot behoud Landgoed Meer en Berg en de Vereniging Milieudefensie

1. Opmerkingen over de voorgeschiedenis

Voor kennisgeving aangenomen

2. Opmerkingen over voortzetten procedure bestemmingsplan

Voor kennisgeving aangenomen.

3. Voorontwerp kan niet leiden tot aanvaardbaar bestemmingsplan

De stelling van reclamanten dat het voorontwerp bestemmingsplan in strijd is met Europees, nationaal en provinciaal beleid wordt dezerzijds bepaald niet onderschreven. In tegenstelling hiermee zijn wij van mening dat het voorontwerp in overeenstemming is met het genoemde beleid. De aanwezige waarden worden in het voorontwerp afdoende beschermd.

4. Aantal woningen was de discussie en niet het aantal sociale woningen daarbinnen

Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor wat betreft de discussie binnen de gemeenteraad is deze opmerking onjuist.

5. Minimum aantal woningen wordt harder geregeld dan maximum

Het bestemmingsplan is volledig duidelijk op het gebied van maximum en minimum aantal te realiseren woningen. Voor beide aantallen bestaat in het bestemmingsplan geen verschil in regeling. Het minimum aantal woningen is opgenomen, omdat het voor de gemeente van belang is dat een behoorlijk aantal woningen aan de woningvoorraad zal worden toegevoegd en bovendien geeft een minimum enige indicatie, voorzover dat mogelijk is in een bestemmingsplan, over de omvang en de aard van de te realiseren woningen. Daarnaast is het van belang voor het inzicht van belanghebbenden in de planvorming.

6. Minimum aantal uitsluitend in verband met economie

Het aangeven van een minimum te bouwen aantal woningen geeft inzicht in het aantal woningen dat in ieder geval aan de gemeentelijke woningvoorraad zal worden toegevoegd. In het Masterplan, dat ten grondslag ligt aan het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan, wordt middels vlekken een indicatie gegeven van de mogelijke vormgeving van de verschillende woongebieden. Alleen al om de reden van het verschaffen van inzicht in de uiteindelijke vormgeving, maar ook in verband met het verschaffen van inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient het minimum aantal woningen in de voorschriften gehandhaafd te blijven. Omdat ook het aantal bouwlagen is vastgelegd garandeert dit dat een voldoende aantal woningen aan de gemeentelijke woningvoorraad wordt toegevoegd. Overigens zijn geen woningaantallen per vlek, maar uitsluitend nog voor de gehele bestemming opgenomen.

7. Minimum beperkt het effectief kunnen inspelen op nieuwe inzichten in verband met bescherming van waarden.

Zie hierboven. Minimum aantal geldt niet meer per vlek. Daar gelden alleen nog de maximale BGO en BVO bepalingen. Om adequaat in te kunnen spelen op de bescherming van de aanwezige waarden is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen om ten hoogste 10% van het aangegeven getallen te kunnen afwijken, indien bij de uitwerking blijkt dat dit op grond van de aangetroffen waarden en de bescherming daarvan noodzakelijk of gewenst is.

8. Aantal bestaande woningen is buiten het aantal woningen gelaten

De bestaande panden die een woon- of andere functie krijgen in dit bestemmingsplan zullen gedetailleerd bestemd worden, voorzover dat niet reeds gebeurd was. Een uitzondering hierop vormt het hoofdgebouw (zie ook opmerking bij de punten 27/28). Deze benadering is in overeenstemming met het besluit van de gemeenteraad met betrekking tot de bandbreedte van het aantal nieuw te realiseren woningen.

9. De gehanteerde bewoordingen bij de uitwerking zijn onduidelijk

Niet duidelijk is wat met deze opmerking wordt bedoeld. Indien hiermee verwezen wordt naar de doeleindenomschrijving en de aanhef van de beschrijving in hoofdlijnen, dan mag er op gewezen worden dat dit algemeen geldende begrippen en formuleringen zijn in moderne bestemmingsplannen.

10. Met het voorgaande is de invalshoek van de inspraakreactie aangegeven
Voor kennisgeving aangenomen.

11. Commentaar op Masterplan wordt als ingevoegd beschouwd

Al hetgeen door reclamanten is ingebracht in het kader van de inspraak op het Masterplan, is in dat kader door de gemeenteraad afdoende beantwoord en weerlegd. Zonder nadere informatie over hetgeen naar het oordeel van reclamanten onvoldoende beantwoord is en wat nog van toepassing is op dit voorontwerp bestemmingsplan, wordt korthedshalve verwezen naar die beantwoording, die ook aan reclamanten ter hand is gesteld. Het gaat te ver in dit kader om daar wederom volledig op in te gaan.

11. Financiële uitvoerbaarheid staat Pm aangegeven

(Voor de duidelijkheid van de beantwoording sluiten wij aan bij de ons inziens niet geheel juiste nummering van de opmerkingen van reclamanten)

De financiële uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan hoeft niet eerder dan bij de vaststelling aanwezig te zijn. Dit is bij bestemmingsplannen de algemeen gebruikelijke gang van zaken. Slechts in een zeer enkel geval is de financiële uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan voor de vaststelling daarvan opgenomen. In Bloemendaal is zulks niet gebruikelijk.

12. Door het ontbreken van de financiële paragraaf is er strijd met artikel 6a WRO

De paragraaf Economische Uitvoerbaarheid zal, zoals gebruikelijk en door de jurisprudentie vereist, bij de ter inzage legging van het ontwerp van het plan aanwezig zijn.

13. Wegens gebrek aan informatie slechts algemene opmerkingen over de uitvoerbaarheid

Voor kennisgeving aangenomen.

14. Wie voor het beheer van de groene delen gaat betalen is niet duidelijk

Zie ons eerder antwoord met betrekking tot de paragraaf financiële uitvoerbaarheid. De inhoud daarvan is overigens blijkens constante jurisprudentie geen zaak van inspraak en bezwaar, maar slechts de vraag of de economische uitvoerbaarheid verzekerd is, kan onderwerp zijn van een zienswijze. Op grond van bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (17 mei 1999, nr. E01.98.0300) blijkt dat voor gedeelten van een bestemmingsplan, die zijn gelegen in een nog vast te stellen uitwerkingsplan, bij de vaststelling van dat uitwerkingsplan een nadere financiële onderbouwing kan worden gegeven en dat met name bij het globale plan een mededeling over de wijze van financieren kan volstaan.

15. Bouwplannen mogelijk niet financieel uitvoerbaar

Zie onze eerder opmerkingen met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid. Overigens moge duidelijk zijn dat een marktpartij geen afspraak met de gemeente zal maken, die voor haar financieel niet uitvoerbaar is. Op grond van de jurisprudentie met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid blijkt dat het voor de gemeente voldoende is om aan te geven dat een marktpartij alle kosten voor haar rekening neemt, om aan te tonen dat het plan uitvoerbaar is. Op pagina 6 van de toelichting wordt aangegeven dat Provinciale Staten in oktober 2002 besloten hebben tot verlegging van de rode contour. Deze passage zal worden aangepast aan de resultaten van de besluitvorming van Provinciale Staten met betrekking tot de rode contour.

16. Geen planschaderegeling

Zie onze eerdere opmerkingen met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid. Zoals uit paragraaf 7.3 Waterhuishouding van de toelichting blijkt is aan het aspect van de grondwaterstand uitgebreide aandacht geschonken bij het voorontwerp. Zonder dit bestemmingsplan en de op grond daarvan uit te voeren werkzaamheden zal er door het stoppen van de waterwinning in het duingebied waarschijnlijk schade ontstaan aan de ruïne, die nu juist door dit bestemmingsplan wordt bestreden. De problemen met de waterhuishouding zijn ontstaan door ontwikkelingen buiten het plangebied. Planschade kan op dit punt niet ten laste komen van het bestemmingsplan. In dit kader willen wij ook verwijzen naar de reactie van het

Hoogheemraadschap Rijnland in het kader van de inspraak en overleg op het Masterplan.

17. Bestemmingsplan mag niet worden vastgesteld indien op voorhand niet duidelijk is of ontheffing op grond van Natuurbeschermingswet zal worden verleend

Deze jurisprudentie is bij de gemeente uiteraard bekend. De resultaten van het onderzoek wijzen er op dat geen sprake is van problemen op het niveau van het bestemmingsplan. Op basis van de resultaten van de onderzoeken naar de habitat is er geen enkel probleem om het bestemmingsplan vast te stellen.

18. Het voorontwerp gaat niet in op alternatieven voor de bouwplannen (NB-wet)

Reclamanten gaan er zonder meer van uit dat ontheffing zal moeten worden aangevraagd. Zulks is echter allerm minst zeker, zoals in paragraaf 6.2.1. is aangegeven. De ontheffing is echter niet aan het bestemmingsplan gebonden, maar aan de bouwvergunning. Op dit moment is het overigens de vraag of een ontheffing noodzakelijk is. Er zijn bovendien geen tekenen die er op wijzen dat een ontheffing, indien noodzakelijk, niet verleend zal worden.

19. Het alternatievenonderzoek dient zich tot buiten de plangrenzen uit te strekken

Genoemde uitspraak heeft betrekking op het grensoverschrijdende bedrijfsterrein in Heerlen, dat tot de kern van een van de belangrijkste leefgebieden van de door de Habitatrichtlijn beschermde hamster zou behoren. Dat is een andere situatie dan in het geval van Meer en Berg, waar geen belangrijke biotopen van uiterst zeldzame soorten zijn aangetroffen. In het geval Heerlen was het, in ieder geval ten tijde van het aangehaalde besluit, duidelijk dat geen ontheffing verleend zou kunnen worden. Overigens is de ontheffing inmiddels verleend.

In dit geval lijkt de ligging grenzend aan een beschermingszone op grond van de Habitatrichtlijn (en voor onderdelen liggend in het habitatgebied), de belangrijkste waarde waar rekening mee gehouden zal moeten worden. Voor de vraag of er ontheffing noodzakelijk op grond van het derde en vierde lid van artikel 6 van de Habitatrichtlijn is het noodzakelijk eerst vast te stellen of er door de geplande ontwikkelingen in het plangebied een significant, gelet op de doelstellingen van de richtlijn, effect zal optreden voor de soorten waarvoor de zone is aangewezen.

Het voorontwerp van het voorstel voor aanpassing van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals gestuurd naar de Tweede Kamer, gaat overigens uit van dezelfde doelstellingen, zodat op dit punt in de toekomst geen ander beleid en geen andere jurisprudentie te verwachten valt. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de realisering van een beperkt aantal woningen, in een gebied waar ook nu reeds bebouwing aanwezig is. Een rechtstreekse toegang tot het Nationaal Park Zuid – Kennemerland vanuit het plangebied wordt niet ontwikkeld en is niet aanwezig. Op grond hiervan wordt verwacht dat er vanuit het plangebied geen effecten met significante gevolgen voor het beschermde gebied zullen optreden.

Anders dan in de door reclamanten aangehaalde zaak Heerlen, wordt door reclamanten op geen enkele manier aangetoond dat door het onderhavige bestemmingsplan nadelige gevolgen zullen optreden voor de

beschermingszone of voor beschermde flora en fauna. In dit kader mag gewezen worden op een uitspraak van de Raad van State over een bestemmingsplan en een ontheffing op grond van de Natuurbeschermingswet (ABRvS 27 maart 2001, nr E01.99.0035, AB 2001, 281 m. nt. ChB), waarin de Afdeling tot de conclusie kwam dat niet aannemelijk was gemaakt dat het bestemmingsplan de verwezenlijking van het door de Habitatrichtlijn voorgeschreven resultaat ernstig in gevaar zou brengen. De Afdeling kwam verder tot de conclusie dat het bestemmingsplan terecht was goedgekeurd, omdat ten tijde van het besluit geen grond bestond om aan te nemen dat op voorhand geen vergunning als bedoeld in de Natuurbeschermingswet verleend zou kunnen worden. Ook kan in dit verband gewezen worden een andere uitspraak van de Raad van State waarin door de verweerders onvoldoende werd aangetoond dat de bestreden ingreep storende factoren met een significant effect op het richtlijn gebied veroorzaakte. (ABRvS 22 februari 2001, nr 200001521/1, AB 2001, 280 m. nt. ChB) In de plangedeelten die gelegen zijn in als habitatgebied voorgedragen gebied bestaat geen mogelijkheid voor nieuwe bebouwing, maar wel voor continuering van de bestaande situatie of voor natuurontwikkeling. Ook voor die plangedeelten wordt op voorhand niet voorzien dat noodzakelijke ontheffingen niet verleend zouden kunnen worden.

20. Het voorontwerp is onzorgvuldig omdat niet naar alternatieve locaties voor woningbouw is gekeken buiten het plangebied

Verwezen wordt naar ons voorgaande antwoord. Ook het vigerende streekplan geeft voor het onderhavige plangebied woningbouw aan (450 woningen). Het is overigens niet verplicht in het kader van een locatiegebonden bestemmingsplan aan te geven dat andere locaties onderzocht zijn. De door inspreker genoemde alternatieven komen pas aan de orde bij de ontheffing, aangezien hier geen sprake is van een habitatgebied, voor wat betreft de nieuwe woningbouw, maar uitsluitend soortenbescherming aan de orde is.

21. Er zijn geen redenen van groot openbaar belang op grond waarvan een ontheffing verleend kan worden

Er is niet aangetoond dat een ontheffing noodzakelijk is. Naar onze mening zijn er vooralsnog geen redenen om aan te nemen dat er significante gevolgen zullen optreden. Op grond van de resultaten van het gehouden natuurwaardenonderzoek bestaat er vooralsnog geen reden om aan te nemen dat een ontheffing noodzakelijk is. Anderzijds bestaat er geen reden aan te nemen dat, indien een ontheffing noodzakelijk zou zijn, deze niet verleend zou worden. Overigens kan, zoals aangegeven in de inspraakreactie, ontheffing onder andere verleend worden op grond van groot economisch belang, waaronder financieel belang. Als groot openbaar belang kan onder andere worden aangemerkt het volkshuisvestingsbelang (zie ook 22) dat de gemeente heeft met het betreffende bestemmingsplan.

22. De woningbouw wordt niet ingegeven door dringende redenen van groot openbaar belang

Park Brederode dient een andere functie te verkrijgen. Naast de toe te kennen woonfunctie wordt gelijktijdig gestreefd naar behoud en herstel van de kwaliteiten van het gebied. Het streekplan voorziet voor de onderhavige

locatie in de bouw van 450 woningen. De gemeente heeft een volkshuisvestingstaak waar het op gang brengen van verhuisbewegingen - om onder aan de woningmarkt ruimte vrij te maken - ook toe behoort. Daarnaast bestaat er een gemeentelijk belang om het woongebied te laten aansluiten bij de woonkwaliteit van het aangrenzende gebied en de gemeente Bloemendaal als geheel.

23. De soortentoets zal zorgvuldig dienen te worden uitgevoerd in verband met de ligging van het plangebied

Ten behoeve van het Masterplan zijn onderzoeken ingesteld naar de gevolgen van de planvorming op de flora en fauna van het plangebied en de aangrenzende gebieden. Conclusie uit deze onderzoeken is dat verwacht wordt dat de planontwikkeling geen zodanige negatieve effecten op de omgeving van het plangebied en het plangebied zelf zal hebben, dat een ontheffing van het ministerie van LNV noodzakelijk is.

Gezien de situering van het plangebied en de aanwezige waarden in het plangebied zelf kan niet zorgvuldig genoeg met de aanwezige en potentiële waarden worden omgegaan. Tevens is geconcludeerd dat in de verrichte onderzoeken nog lacunes voorkomen. Om deze twee redenen is besloten de onderzoeken naar de natuurwaarden en de mogelijke gevolgen daarop nog tijdens de planvorming voort te zetten. Vóór de ter inzage legging, maar in ieder geval vóór de vaststelling daarvan zullen de resultaten en de evaluaties van die onderzoeken beschikbaar zijn en verwerkt worden in het betreffende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan, dat wil zeggen: de plankaart en voorschriften inclusief alle daarin opgenomen uitwerkingsregels, wijzigings- en vrijstellingsbepalingen, zal indien noodzakelijk aangepast worden aan de bevindingen van die onderzoeken. Ook zal het bestemmingsplan aangepast worden aan de resultaten van andere ontwikkelingen, waaronder de definitieve vaststelling van de rode contour, waardoor mogelijk aan een aantal wijzigingsbepalingen niet langer behoefte zal blijken te bestaan. Op deze wijze wordt voldaan aan de eis van de jurisprudentie dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad voldoende duidelijk moet zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is, en dat derhalve gerede zekerheid bestaat dat de ontheffingen van het ministerie van LNV, indien noodzakelijk, ook verleend zullen kunnen worden. Het onderzoek naar de natuurwaarden zal worden voortgezet tot de vaststelling van de uitwerkingsplannen. Enerzijds omdat daardoor tot een zo laat mogelijk stadium van de planontwikkeling rekening kan worden gehouden met eventuele veranderingen op het gebied van flora en fauna in en rond het plangebied. Anderzijds omdat eventuele ontheffingen pas verleend zullen moeten worden ten behoeve van de vergunningen en dat derhalve bij eventuele ontheffingsverzoeken gebruik zal kunnen worden gemaakt van zo actueel mogelijke gegevens op het gebied van de aanwezige flora en fauna.

24. De keuze voor een raamplan is erg ongelukkig

Voor de keuze van een globaal uit te werken bestemmingsplan wordt op de eerste plaats verwezen naar de Memorie van Toelichting bij de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing bestemd zijn kan, aldus de regering, de gemeenteraad bepalen dat het bestemmingsplan nader moet worden uitgewerkt en/of gewijzigd, zulks met behulp van de in artikel 11 van de wet neergelegde procedure. Deze mogelijkheden zijn in de wet opgenomen, aldus de regering, omdat er

in de praktijk behoefte bestaat aan soepele aanpassingsmogelijkheden ten aanzien van terreinen die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen. De uiteindelijke ruimtelijke vormgeving is immers slechts mogelijk in nauwe samenhang met de ontwerpers van de op te richten gebouwen. Op het moment dat het bestemmingsplan wordt opgesteld, is meestal nog niet bekend wie de architecten zullen zijn. Overigens als die wel bekend zijn, zullen door de lange duur van de bestemmingsplanprocedure toch nog allerlei wijzigingen optreden op grond van nieuwe wensen en ideeën, zodat de behoefte aan flexibiliteit zal blijven bestaan. Alle redenen dus om voor een dergelijk plangebied te kiezen voor een globaal uit te werken bestemmingsplan in plaats van voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

Een andere vorm van een gedetailleerd bestemmingsplan dat in principe voor een plangebied voor circa 350 woningen, in enkele jaren te realiseren, zou kunnen worden opgesteld, is het globale eindplan. Door de aanwezigheid van het Masterplan is er voldoende informatie om een dergelijk bestemmingsplan op te stellen. Een globaal eindplan biedt voldoende flexibiliteit voor de uitvoeringsfase, maar biedt naar onze mening onvoldoende zekerheid dat met alle belangen en waarden die spelen op afdoende wijze rekening zal kunnen worden gehouden. Dit met name, omdat het een globale planvorm betreft die niet hoeft te worden uitgewerkt. Een dergelijk plan biedt de belanghebbenden ook minder inzicht in de uiteindelijke planvorming dan een globaal plan dat nader moet worden uitgewerkt aan de hand van de procedure ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Een globaal uit te werken bestemmingsplan biedt ook meer inzicht in de uiteindelijke planvorming dan een 'klassiek' gedetailleerd plan, omdat dat voorzien zal moeten zijn van voldoende wijzigingsbepalingen dan wel grotendeels zal worden gerealiseerd aan de hand van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Een groot voordeel van een globaal uit te werken bestemmingsplan is dat in een zeer laat stadium van de planvorming nog ingespeeld kan worden op sedert de planvaststelling gerezen inzichten, in dit geval met name op het gebied van flora en fauna, waardoor nog (mitigerende) maatregelen getroffen kunnen worden door de wijze van verkavelen, de situering van tuinen en erven en de wijze van uitvoeren van werken en bouwwerken.

25. Het bestemmingsplan voldoet niet aan artikel 13 van het Besluit op de ruimtelijke ordening

Artikel 13 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 geeft aan dat een globaal uit te werken bestemmingsplan op zodanige wijze de doelstellingen voor het uit te werken bestemmingsplan dient aan te geven dat voldoende inzicht wordt gekregen in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkelingen van het gebied. Verwezen wordt naar de uitspraak van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State van 30 december 1999, nr. E01.98.0093. Uit deze uitspraak blijkt dat de Raad van State aangeeft dat het tot de beleidsvrijheid van de gemeenteraad behoort om de mate van gedetailleerdheid van een plan te bepalen. Verder is de Raad van State van oordeel dat een bepaling dat het beleid gericht is op het behoud en het versterken van het karakter voldoende rechtszekerheid biedt voor een bestemmingsregeling. Mede op grond van deze uitspraak kan derhalve geconcludeerd worden dat de in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsregels voldoen aan de eisen van rechtszekerheid.

26. Niet duidelijk staat aangegeven dat burgemeester en wethouders de uitwerkingsplicht hebben

Deze opmerking is juist. Echter uit artikel 23 lid 4 in BIH blijkt dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan uitwerken. In de tekst van de voorschriften zal duidelijker tot uitdrukking worden gebracht dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan uitwerken. Niet duidelijk wordt gemaakt door reclamanten waarom het voor zich spreekt dat de gemeenteraad het bestemmingsplan zou moeten uitwerken.

27. Het voorontwerp voldoet puur rekenkundig niet

Deze opmerking is terecht. Het bestemmingsplan is aangepast op dit punt.

28. Niet duidelijk is wat beoogd wordt met het aangeven van een onder en bovengrens in artikel 8

Het bestemmingsplan zal worden aangepast op de volgende manier: de bestaande en als woning in gebruik zijnde panden zullen op de plankaart gedetailleerd worden bestemd/aangeduid en zullen geen deel uitmaken van het aantal van 275 tot maximaal 350 te realiseren nieuwe woningen.

29. Denkbaar is dat het minimum aantal woningen niet gehaald zal kunnen worden

Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om de beoogde woningaantallen te “halen”, ook indien zou blijken dat ondanks de zorgvuldige inventarisaties gehouden ten behoeve van het Masterplan, de onderlegger voor het bestemmingsplan, er in bestemmingsvlakken minder bebouwing zou kunnen komen op grond van de aanwezige natuurwaarden. Omdat het grootste gedeelte van de bebouwing geprojecteerd is op locaties waar nu reeds bebouwing aanwezig is, is de kans dat de natuurwaarden zo zwaar wegen dat geen bebouwing op de beoogde locaties kan worden opgericht overigens gering. Indien echter op grond van het voortgaande onderzoek naar de natuurwaarden voor de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad mocht blijken dat aanpassing van de plankaart noodzakelijk is, dan kan en zal dat nog gebeuren. Vooralsnog is er geen enkele aanwijzing, en reclamanten geven ook geen enkele aanwijzing in die richting, dat het genoemde maximum aantal woningen binnen de op de plankaart aangegeven bestemmingsvlakken in totaal niet gerealiseerd zal kunnen worden. Ook zullen bestemmingsgrenzen middels een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening (artikel 20 van de voorschriften van het voorontwerp bestemmingsplan) nog kunnen worden aangepast.

30. Door de wijzigingsbevoegdheid en de uitwerkingsbevoegdheid worden de grenzen ten aanzien van artikel 11 WRO overschreden

Zoals eerder in de beantwoording van deze inspraakreactie reeds aangetoond, voldoet de globale bestemming woondoeleinden en de daarvoor geldende uitwerkingsregels ruimschoots aan hetgeen door de Raad van State wordt geëist voor een uit te werken bestemming. De wijzigingsregels passen ook binnen de jurisprudentie. Een combinatie van uitwerken en wijzigen is in een bestemmingsplan zeer gebruikelijk. Door de daarbij behorende regels wordt zorg gedragen voor voldoende rechtszekerheid voor belanghebbenden. Ook artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorziet uitdrukkelijk in een dergelijke combinatie.

31. Per uitwerkingsplan is een effectieve toetsing aan het raamplan onmogelijk

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn van enige vrijstellingsmogelijkheid in het bestemmingsplan gebruik te maken zal zulks uitdrukkelijk moeten blijken uit de besluitvorming. Zoals alles in het bestemmingsplan is dit controleerbaar en bestaan er voor belanghebbenden mogelijkheden om hun zienswijzen in de besluitvorming naar voren te brengen. In het bestemmingsplan is in artikel 5 de algemene vrijstellingsbepaling opgenomen, met een vrijstellingsbevoegdheid van 10% voor de in het bestemmingsplan genoemde maten en aantallen. Deze komt niet alleen in bestemmingsplannen van de gemeente Bloemendaal voor, maar in vrijwel alle bestemmingsplannen in Nederland. Voor de duidelijkheid voor alle belanghebbenden hebben wij besloten deze vrijstellingsmogelijkheid voor wat betreft de oppervlakten op te nemen bij de uit te werken bestemming woondoeleinden. Op deze wijze is het voor iedereen duidelijk dat deze vrijstellingsmogelijkheid in het plan is opgenomen.

32. Het kan zijn dat door het verlenen van vrijstelling in een bouwvlak het minimum aantal woningen niet meer gehaald kan worden

Het minimum aantal woningen geldt uitsluitend voor het gehele plangebied.

33. Hetzelfde geldt voor de grondoppervlakte en de bruto vloeroppervlakte

Hiervoor geldt hetzelfde als hierboven is aangegeven bij de vrijstelling. Het gaat uitsluitend om maxima.

34. Het plan voorziet ruimschoots in de mogelijkheid meer woningen mogelijk te maken

Deze opmerking is onjuist. Het plan voorziet in de mogelijkheid om maximaal 350 nieuwe woningen te bouwen. Daarop is geen vrijstelling mogelijk.

35. tot en met 42. Opmerkingen met betrekking relatie streekplan en bestemmingsplan

Deze punten hebben allen betrekking op de relatie met het streekplan en zijn voor een deel verklaringen of uitleg van het streekplan, waarop geen reactie mogelijk is, met uitzondering van bekend of voor kennisgeving aangenomen. De rode contour is bij een motie door Provinciale Staten (d.d. 21 oktober 2002) gewijzigd. Het (gewijzigde) streekplan is inmiddels vastgesteld. Het bestemmingsplan zal aan de gewijzigde rode contour worden aangepast. Dit heeft echter nauwelijks inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan. Uit de in punt 38 aangehaalde uitspraak mag inderdaad geconcludeerd worden dat een rode contour hard is. Dat wordt overigens door ons ook niet ontkend. De aangepaste plankaart zal het streekplan nagenoeg geheel volgen.

Ook concluderen insprekers in punt 39 dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, geen positieve bijdrage zullen leveren aan natuur en landschap. Hiervoor is echter juist de regeling voor het Zocherpark en het natuurpark opgesteld, met daarin de voorgenomen maatregelen om te komen tot een voor de omgeving en het plangebied betere waterhuishouding na het stoppen van de waterwinning in de duinen. Tevens zullen door een haalbare invulling van het plangebied, mogelijkheden tot behoud en herstel van het hoofdgebouw, de kerk en andere monumentale gebouwen, bomen en structuren ontstaan.

In de punten 40 en 41 wordt gesproken over open ruimten en graslanden. Park Brederode (plangebied) is echter een terrein met veel bebouwing in een parkachtige aanleg.

Het bebouwd stedelijk gebied, waarvan hier sprake is, ligt buiten de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Wij mogen in dit kader verwijzen naar de kaart behorende bij de PEHS 1993 en de al bij het streekplan Kennemerland) opgenomen geactualiseerde kaartbijlage.

43. Geconstateerd wordt dat de 25% reductie van het bouwvolume niet wordt ingevuld

Het Masterplan en daarmee het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de reductie van het BGO per gebiedsdeel, noch over het BVO (bruto vloeroppervlak), noch over het bouwvolume (dat aan het BVO en de verdiepingshoogte is gerelateerd). Pas bij de uitwerking zal duidelijkheid kunnen worden verschaft over deze items. Het Masterplan spreekt wel uit dat het nieuw te bouwen bebouwd grondoppervlak over het gehele plangebied genomen circa 25% reductie voorstaat.

44. Een nokhoogte had moeten worden vastgelegd.

De omschrijving van het begrip bouwlaag zal worden aangepast, waardoor alleen kelders en zolders buiten de berekening vallen. Terugliggende verdiepingen en souterrains zullen onder het begrip bouwlaag komen te vallen. Dit geldt zowel voor de bestaande als de nieuwe situatie. Het opnemen van een nokhoogte is niet gebruikelijk in Bloemendaal. Bovendien is ook het aantal te realiseren bouwlagen vastgesteld.

45. De mogelijkheden om hoger te bouwen en de mogelijkheden voor het realiseren van een parkeerlaag op maaiveld tonen aan dat burgemeester en wethouders niet serieus de reductie van BVO en inhoud met 25% nastreven.

In de genoemde vrijstellingsbepalingen wordt nergens de mogelijkheid geboden ook vrijstelling te verlenen van het maximale bebouwd grondoppervlak dan wel de maximale bruto vloeroppervlakte. Dat wil zeggen dat bij alle genoemde vrijstellingen deze oppervlakten maatgevend zijn voor het kunnen verlenen van vrijstelling.

46. De bestemmingen tuin en erf bieden veel bouw mogelijkheden

De regelingen voor tuin en erf zijn algemeen gebruikelijk in de gemeente Bloemendaal. Voor de bestaande bebouwing, die als zodanig is bestemd, heeft deze regeling te maken met rechtsgelijkheid voor alle inwoners van Bloemendaal. Op de genoemde bouw mogelijkheden moet de oppervlakte aan reeds bestaande tuin- en erfbebouwing in mindering worden gebracht. Voor de uit te werken bestemming (UW) geldt overigens dat de erfbebouwing die bij de uitwerkingen eventueel zal worden mogelijk gemaakt in mindering gebracht zal moeten worden op de in artikel 8 genoemde oppervlakten. Bij de uitwerkingen zullen op maat gemaakte bepalingen worden opgesteld. Voor wat betreft het bezwaar tegen het bebouwingspercentage van 40% kan gewezen worden op de sedert 1 januari 2003 gewijzigde Woningwet, die onder voorwaarden vergunningvrij een bebouwingspercentage van 50% mogelijk maakt.

47. Het begrip bestaande woning zou omschreven moeten worden

Zie onze beantwoording bij de punten 27 en 28. Door de aanduidingen op de plankaart van (aantallen) bestaande woningen, zal daarover geen onduidelijkheid (meer) kunnen ontstaan.

Er bestaat geen reden om een begripsomschrijving voor bestaande woning op te nemen, terwijl de toevoeging legaal, waar inspreker om vraagt op grond van constante jurisprudentie in relatie ook tot het overgangsrecht niet is toegestaan.

48. De omschrijvingen van de waarden in artikel 1 zijn geen definities

De zinsnede “de aan een gebied toegekende waarden” is een algemeen gebruikelijke omschrijving bij het redigeren van begripsomschrijvingen, die betrekking hebben op in een plangebied voorkomende waarden. Gewezen mag onder andere worden op het KB 16 april 1993, nr. 93.003176, waar soortgelijke begrippen zijn geaccepteerd. Gewezen kan ook worden op de door de rijksoverheid in 1989 in de brochure “Bestemmen met beleid” uitgebrachte voorbeeld begripsomschrijvingen. Er is geen jurisprudentie bekend waarin goedkeuring werd onthouden aan deze begrippen.

49. De omschrijving van het begrip bouwlaag is te ruim

De begripsomschrijving voor bouwlaag zal worden aangepast in die zin dat uitsluitend de kelder en de zolder niet als bouwlaag zullen worden aangemerkt, maar dat een souterrain en een terugliggende verdieping wel als bouwlaag zullen worden aangemerkt.

50. In de begripsbepalingen zou aangegeven moeten worden wat onder bruto vloeroppervlakte moet worden begrepen.

Zie hetgeen hiervoor is opgemerkt. De omschrijving van bruto vloeroppervlakte betreft een manier van meten en behoort dus thuis in artikel 2. Zie artikel 2 lid 8.

51. Niet duidelijk is wat onder een topgevel wordt verstaan

Een topgevel is een gevel met een bekroning aan de korte zijde van een gebouw, waarbij de gevellijn min of meer het driehoekige dak volgt. Dat betekent dat het hoogste punt van de topgevel tevens de bouw- of nokhoogte van een gebouw vormt. Omdat een topgevel dus eigenlijk geen goot heeft, tenzij de daklijst als zodanig wordt aangemerkt, is het gebruikelijk een topgevel niet mee te nemen bij het bepalen van de goothoogte.

52. De combinatie van artikel 4 en 5 is onbegrijpelijk op het gebied van bouwgrenzen

Artikel 4 zal worden geschrapt.

53. De functie parkeren ontbreekt en niet duidelijk is wat met zoveel mogelijk handhaven van de bomen in artikel 8 bedoeld wordt.

In de omschrijving wonen met de daarbij behorende voorzieningen is tevens het parkeren begrepen. Parkeerplaatsen vallen ook onder het begrip overige verhardingen in lid 1. In de doeleindenomschrijving zullen ook natuur- en landschapswaarden worden opgenomen. Gezien de onduidelijkheden die insprekers zien zal het parkeren in de doeleindenomschrijving worden opgenomen.

Ten aanzien van de waardevolle bomen wordt uitgegaan van een inspanningsverplichting. Dat wil zeggen dat bij de uitwerkingen in de toelichting aangegeven zal moeten worden of er op de kaart “waardevolle

bomen” aangegeven bomen zullen worden gekapt. Indien dit het geval is, zal een en ander moeten worden gemotiveerd. Overigens zullen de bomen opnieuw worden ingemeten en gewaardeerd en zal een nieuwe bomenkaart worden geproduceerd. De bomenkaart blijft echter een indicatief karakter houden.

54. Het plan zou duidelijk moeten aangeven welk criterium wordt gehanteerd voor bovengronds parkeren en op grond daarvan een hogere goothoogte toestaan

In de vlakken V en VI is specifiek ingegaan op de aard van de technische redenen, die aanleiding kunnen zijn om één bouwlaag hoger te bouwen, vanwege de bijzondere geohydrologische omstandigheden in die bestemmingsvlakken, die ondergronds bouwen onmogelijk zouden kunnen maken. In de andere bestemmingsvlakken en om andere technische redenen kan ook afgeweken worden van de basisregel dat bij meergezinshuizen geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd. Dit leidt echter niet tot het toestaan van grotere hoogten. Het betreft dus twee verschillende zaken.

55. De bufferzone onder g in bestemmingsvlak I zou op de kaart moeten worden aangegeven.

In het bepaalde onder f in plaats van onder g wordt inderdaad bepaald dat een bufferzone met een oppervlakte van in ieder geval 6000 m² gerealiseerd zal moeten worden ten behoeve van het Nationaal Park. Zoals inspreker aangeeft, zal deze bufferzone inderdaad aansluitend aan het Nationaal Park gerealiseerd worden.

Inmiddels is de beoogde bufferzone buiten de rode contour komen te liggen en is het gebied voorgedragen als onderdeel van het habitatgebied de Kennemerduinen. De plankaart en de bestemming van de grond is hierop aangepast.

Op dit punt wordt derhalve tegemoet gekomen aan de wens van insprekers.

56. De geluidzone van de Brederodelaan is verkeerd berekend

De hoeveelheid verkeer, gegenereerd door het plangebied is niet of nauwelijks van invloed op de geluidsbelasting. Zoals uit de geluidberekeningen op pagina 41 van de toelichting van het bestemmingsplan blijkt, veroorzaken de verkeersbewegingen vanuit het plangebied op dit moment en na realisering van het plan met in totaal maximaal 350 nieuwe woningen, nauwelijks een toename van de geluidsbelasting op de Brederodelaan te weten 0,6 dB(A). De opmerking dat de geluidcontour op de plankaart onjuist zou zijn, is derhalve niet terecht.

57. In bestemmingsvlak VI is ten onrechte geen geluidcontour opgenomen

Zoals in de toelichting op pagina 40 is aangegeven, zal voor locatie VI een hogere waarde tot 55 dB(A) worden aangevraagd. Dit biedt de mogelijkheid om de nieuwe bebouwing op te richten in de rooilijn van de bestaande bebouwing langs de Brederodelaan. Bij het verlenen van de hogere waarde zal deze afstand worden vastgesteld, zodat opnemen op de plankaart van de 50 dB(A) contour niet noodzakelijk is.

58. Niet duidelijk is aangegeven voor welke gebieden de aanlegvergunningen ten behoeve van de archeologische waarden gelden

Op de bijlagekaart hoeft niet te worden aangegeven dat daarop een aanlegvergunningenstelsel van toepassing is. Dat is ook ongebruikelijk. In de aanhef van artikel 8 lid 3 wordt duidelijk naar de bijlagekaart en de daarop aangeduide gronden gewezen, dit lijkt voldoende duidelijk. Bij de aanpassing van de regeling voor de bescherming van archeologische waarden zal bezien worden in hoeverre een verdergaande verduidelijking tot de mogelijkheden behoort.

59. Gezien de splitsingsvrijstelling in artikel 9 rijst de vraag of ook voor de nieuw te bouwen woningen een splitsingsvrijstelling zal gaan gelden

De voorschriften van artikel 9 hebben uitsluitend betrekking op de bestaande panden met een woonbestemming. Dit artikel heeft uitdrukkelijk geen betrekking op de bestemming Uit te Werken Woondoeleinden. Bij iedere uitwerking zullen voorschriften worden opgenomen. Aan de voorschriften die bij iedere uitwerking zullen opgenomen zal géén splitsingsvrijstelling worden toegevoegd. Splitsen van woningen is nadrukkelijk bedoeld voor het behoud van karakteristieke villa's. Het verlenen van vrijstelling vereist een afweging per geval, waarbij de splitsingsvrijstelling met name nuttig is in geval van de wenselijkheid om karakteristieke (beeldbepalende) waarden aan het bestaande pand te behouden en waar nog geen ander instrument in het behoud van die waarden voorziet.

In bestemmingsplannen wordt het bouwen en het gebruik geregeld. Dit leidt tot de situatie dat ook voor bestaande woningen bepaald wordt dat een woning gebouwd mag worden, hetgeen overigens ook het geval is indien de eigenaar het bestaande pand sloop en nieuw wil bouwen. Indien een woning wordt gesplitst in twee woningen, zullen daar ook altijd bouwwerkzaamheden bij plaats vinden.

In artikel 1 lid 7 is een begripsbepaling opgenomen voor bestaand gebruik en bestaand bouwwerk. Aangezien een woning een bouwwerk is, maakt het plan duidelijk wat onder een bestaande woning wordt verstaan.

60. Bij het berekenen van de geluidzone had rekening gehouden moeten worden met de kantoren die mogelijk zijn in de GD bestemming

Kantoorgebouwen worden reeds geruime tijd (circa 10 jaar) niet meer als geluidgevoelige functie aangemerkt op grond van de Wet geluidhinder. Voorzover bedoeld wordt op het verkeer dat door de kantoren gegenereerd wordt, wordt er op gewezen dat het gaat om zeer kleine kantoren en dat één gebouw reeds als kantoor gebruikt wordt en dat zoals hierboven is aangegeven de geluidproductie vanwege het plangebied verwaarloosbaar is.

61. Het is absoluut ongewenst dat alle erven voor 40% bebouwd mogen worden

De in artikel 11 opgenomen regeling is een standaardregeling in de gemeente Bloemendaal. Niet duidelijk is waarom deze bepaling voor de bestaande panden landschappelijk gezien absoluut ongewenst is. Ten overvloede mag gewezen worden op de wijziging van de Woningwet, die per 1 januari 2003 gestalte krijgt en de daarop gestoelde Algemene Maatregel van Bestuur met betrekking tot vergunningvrije bouwwerken. Op grond van die regeling kunnen onder voorwaarden gebouwen op een zij- of achtererf worden gebouwd tot 50% van de oppervlakte daarvan, zonder dat een vergunning noodzakelijk is en waartegen het bestemmingsplan zich niet mag verzetten.

62. De mogelijkheid om een praktijk aan huis te houden had van invloed moeten zijn op de geluidcontour

Indien een praktijkruimte al als geluidgevoelige functie wordt aangemerkt, gelden daarvoor dezelfde normen als voor woningen. In de toelichting is in paragraaf 7.2 onder het kopje *De reconstructieregeling* ingegaan op de geluidssituatie voor bestaande woningen en dus voor de mogelijke praktijkruimten, voorzover geluidgevoelig en voor woningsplitsing. Aangezien volgens vaste jurisprudentie het uitoefenen van een beroep aan huis valt onder het begrip woning, behoeft daarvoor dus geen rekening met extra verkeersbewegingen gehouden te worden. Voor het overige wordt naar onze eerdere opmerkingen met betrekking tot de eigen geluidproductie van het plangebied verwezen.

63. Niet acceptabel is dat artikel 13 mede is bestemd voor bij een woning behorende bebouwing, tuin en erf

De regeling dat de bestemming Cultuurhistorisch Park mede bestemd is voor bij een woning behorende bebouwing, tuin en erf slaat op de woning Bloemendaals Begin, waar de bestaande tuin en erf zijn bestemd voor cultuurhistorisch park en waar middels een aanduiding op de plankaart de mogelijkheid is opgenomen om een garage/berging te kunnen realiseren. Bewust is aan deze locatie geen tuin- en/of erfbestemming toegekend, omdat dat zou kunnen leiden tot ongewenste consequenties, zoals hierboven beschreven op het gebied van vergunningvrije bouwwerken, alsmede het feit dat in de gemeente en standaard erfregeling geldt. Zonder opnemen in de doeleindenomschrijving wordt het bestaande gebruik zonder aanleiding en zonder de wens zulks te realiseren onder het overgangsrecht gebracht, hetgeen niet is toegestaan. Overigens is op de plankaart de situering van de garage/berging nader verduidelijkt door een begrenzing op te nemen voor het op de aanduiding betrekking hebbende gebied.

64. Gewenst wordt een uit te werken bestemming voor de waterpartijen in de bestemming Natuurpark

Hoewel de Wet op de Ruimtelijke Ordening zulks niet verbiedt, is het ongebruikelijk dat voor een te ontwikkelen park of ander her in te richten groengebied de vorm van een uit te werken bestemming wordt gekozen. Het betreft namelijk inrichtingsmaatregelen, waarvan het zeer de vraag is of de rechtszekerheid gediend is met het exact vastleggen daarvan tot in alle details. Overigens kunnen op grond van een uit te werken bestemming uitsluitend bouwwerkzaamheden worden opgeschort tot de uitwerking definitief is. Voor aanlegwerkzaamheden geldt een dergelijke mogelijkheid niet. In paragraaf 7.3 is uitgebreid ingegaan op de waterhuishouding in het plangebied. Ook is aangegeven welke onderzoeken al verricht zijn en dat overleg gevoerd wordt met de waterbeheerder, zijnde het Hoogheemraadschap Rijnland. Bij het maken van inrichtingsplannen zullen het aspect water, de ligging en de omvang van de waterpartijen worden gedetailleerd in samenspraak en overeenstemming met het Hoogheemraadschap.

65. Het is niet duidelijk waarop art. 14 lid 6 (aanlegvergunningenstelsel) ziet
 Uit het RAAP onderzoek blijkt dat voor het gehele plangebied een aanlegvergunning zou moeten worden aangevraagd voor activiteiten in de bodem op een grotere diepte dan 2 meter. Bij het opstellen van de voorschriften werd uitsluitend uitgegaan van de archeologische waarden,

zoals aangegeven op de bijlagekaart. Het aanlegvergunningenstelsel met betrekking tot archeologische waarden zal derhalve voor het gehele plangebied worden uitgebreid ten behoeve van grondbewerkingen op een diepte van 2 meter en meer en over een oppervlakte van ten minste 50 m². Voor de op de bijlagekaart (5) aangeduide gronden met archeologische waarden zal de aanlegvergunning gelden voor werken en werkzaamheden op een diepte van 0,50 meter en meer. In de tekst van artikel 14 en 15 zal een duidelijker verwijzing worden opgenomen naar de aanduiding op de bijlagekaart.

66. Artikel 15 beoogt niet de natuur te beschermen, maar vooral een gebruik als tuin mogelijk te maken

De subbestemming "landschappelijke tuin" bij de bestemming Doeleinden voor Natuur en Landschap, is gegeven aan het gebied bij de bestaande woningen aan de Bergweg. De waarden in de aanwezige tuinen worden middels een aanlegvergunningenstelsel extra beschermd. Voor het overige gebied met deze bestemming (N) is het gebruik als tuin op grond van de doeleindenomschrijving niet toegestaan.

67. Het voorontwerp dient op een aantal essentiële punten te worden herzien

Zoals uit het voorgaande blijkt, zal het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd worden, mede naar aanleiding van deze inspraakreactie. Voor de motiveringen wordt naar het voorgaande verwezen.

68. Het voorontwerp voldoet niet aan de hoofddoelstellingen die aan een bestemmingsplan voor dit gebied gegeven zouden moeten worden

Voor de hoofddoelstellingen die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen, wordt verwezen naar de uitgebreide onderliggende stukken en de toelichting bij dit bestemmingsplan.

69. Met het verder in procedure brengen van het bestemmingsplan zou gewacht moeten worden tot de finale bespreking van de resultaten van de onderzoekscommissies

De vraag met betrekking tot de integriteit van het selectieproces staat geheel los van het bestemmingsplantraject. Inmiddels hebben de resultaten van de onderzoeken bovendien aangetoond dat een en ander op een juiste wijze is verlopen, zodat er geen enkele aanleiding is met het bestemmingsplan pas op de plaats te maken.

E. Ir. S.G.M.E. van Asseldonk, namens bewoners Bergweg 4 tot en met 10.

Een extra verdieping op de panden Bergweg 4 tot en met 10 wordt gevraagd

Het realiseren van een extra verdieping op het gebouw van het voormalig sanatorium "Brederodeduin" is in strijd met het conserverende beleid dat Bloemendaal voert met betrekking tot de goothoogte van bestaande woningen. Overigens wordt ook in dit bestemmingsplan nergens de mogelijkheid geboden de goothoogte van bestaande gebouwen te verhogen. De doelstelling van het bestemmingsplan is geen verstedelijking, maar juist het in stand houden van een duurzaam overgangsgebied. Dit in verband met de functie van het gebied als buffer naar het Nationaal Park Zuid Kennemerland en met de ligging in een Habitatgebied.

F. Ir. S.G.M.E. van Asseldonk, namens D. Martin

Voor het pand Bergweg 2 worden ruimere bouwmogelijkheden gevraagd
Ook hiervoor geldt dat alle bestaande bebouwing conserverend, overeenkomstig de huidige situatie, is bestemd en dat met uitzondering van de erfbouwing geen uitbreidingen worden toegestaan. Dit geldt zowel voor de bestaande afmetingen van het pand als voor de situering daarvan. Hiervoor is temeer reden, omdat het perceel direct grenst aan het Nationaal Park Zuid Kennemerland en bovendien gelegen is in het Habitatgebied. Daarom heeft een deel van het aangrenzende gebied de bestemming “Doeleinden voor Natuur en Landschap, landschappelijke tuin” gekregen.

G. Mixed Hockey Club “Houdt Braef Standt” (HBS)

Gevreesd wordt voor omgevingsschade door bebouwing naast eigen terrein, waardoor tevens parkeren voor HBS onmogelijk wordt
Door insprekers is aangegeven wat naar hun oordeel de meest gewenste situatie voor de hockeyclub zou zijn. Dit heeft betrekking op de invulling van het uit te werken bestemmingsvlak met de aanduiding III, waarin ook de zuidelijke ontsluiting is geprojecteerd. Dit gebied is echter in het streekplan deels buiten de rode contour gelegd, zodat bebouwing daarvan maar beperkt is toegestaan. In het plangebied zullen in geen geval parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de hockeyclub vanwege de hier aanwezige en te handhaven waarden en zichtlijnen.

H. Vereniging Natuurmonumenten

Het plan biedt te weinig waarborgen voor de veiligstelling van huidige en toekomstige natuurwaarden en biedt te weinig handvaten om de uiteindelijke beheer- en inrichtingsactiviteiten te kunnen toetsen
Het betreft hier een bestemmingsplan. Beheer- en inrichtingsactiviteiten voor gebouwen en onbebouwde gebieden worden in de regel niet in een dergelijk plan opgenomen. Inrichtingsactiviteiten voor onbebouwde gebieden - zoals de parken - zouden vastgelegd kunnen worden in het plan. Deze bieden dan uitsluitend zicht op waar en niet hoe een en ander gerealiseerd zal kunnen worden. Het Masterplan is veel explicieter op het gebied van inrichting en beheer en kan dat ook zijn, aangezien dat geen juridisch plan is dat aan wettelijke beperkingen is gebonden.

I. Stichting Santpoort

Woningbouw kan alleen als behoud en herstel landgoed gewaarborgd zijn
Uit het geheel van onderzoeken en de manier van werken en bestemmen blijkt duidelijk dat handhaving en versterking van de aanwezige waarden uitgangspunten voor het plan zijn. Desondanks kan het voorkomen dat er op onderdelen sprake is van in het geding zijnde bestaande waarden. Iedere menselijke activiteit in deze gemaakte omgeving - daaronder wordt ook begrepen niets doen - kan leiden tot aantasting van de aanwezige waarden.

Het zou apert onjuist zijn geweest te beweren dat er van aantasting absoluut geen sprake zou zijn.

Een groenbeheerplan is noodzakelijk en veel natuurelementen worden dagelijks gesloopt

Beheerplannen kunnen uitsluitend door de eigenaar op vrijwillige basis worden opgesteld. Enige juridische mogelijkheid voor de gemeente om het opstellen dan wel het uitvoeren daarvan af te dwingen bestaat niet. Het kappen van bomen is mogelijk op basis van de gemeentelijke kapverordening. In principe zullen voorlopig geen kapvergunningen meer verleend worden, zolang er nog geen uitwerkings- of inrichtingsplannen zijn vastgesteld. Het kappen van bomen gebeurt alleen, indien dit noodzakelijk is uit veiligheidsoverwegingen.

Het redelijk goede voorbeeld van de gemeente Ermelo betreft een folder. Deze had ook zo voor het onderhavige bestemmingsplangebied kunnen worden opgesteld. Het is een woordkeuze voor een folder, maar de echte bescherming gebeurt door plankaat en voorschriften, waarbij de toelichting op het bestemmingsplan een belangrijke rol speelt. Bovendien is in Meer en Berg sprake van een totale uitplaatsing van de ziekenhuisfunctie en niet van omgekeerde integratie. Dit laatste stelt andere eisen aan de inrichting van het terrein.

Insprekers hebben moeite met de toepassing van artikel 11 WRO ten behoeve van de woningbouw

De Wet op de Ruimtelijke Ordening kent uitsluitend een uitwerkingsplicht. Dat wil zeggen dat de bestemming Uit te werken Woondoeleinden (UW), op basis waarvan de nieuwe woningen gerealiseerd zullen worden, door B&W uitgewerkt moet worden, met in achtname van de in het plan opgenomen regels.

Overigens zal artikel 8 op dit punt worden verduidelijkt.

Juist met het oog op ingrijpende veranderingen van het gebied wordt het instrument van artikel 11 WRO ingezet. Dit is landelijk een zeer gebruikelijke werkwijze. De binnenplanse anticipatieregeling in artikel 22 slaat juist op gevallen waarbij burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan nog niet hebben vastgesteld. Er is echter wel sprake van een ter inzage legging met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Deze moeten door gedeputeerde staten worden meegewogen evenals bij het verzoek om goedkeuring van het uitwerkingsplan.

Zoals reeds gesteld, dienen de uitwerkingen te worden opgesteld met in achtname van de in het bestemmingsplan opgestelde regels. Er is rechtsbescherming via inspraak en het kunnen indienen van zienswijzen.

Kanttekeningen worden gezet bij de aanlegvergunningen in de artikelen 13 en 14

De voorwaarden waaronder aanlegvergunning verleend kan worden, zoals bijvoorbeeld opgenomen in artikel 13 lid 7, zijn formuleringen zoals door de Raad van State gewenst. De beschrijving in de toelichting dient ter verduidelijking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De aanvullende redenen tot weigering, zoals aangevoerd door inspreker, zullen over het geheel genomen aspecten zijn die bij de beoordeling van een verzoek om aanlegvergunning zullen worden betrokken. Deze zijn echter te vaag om te kunnen dienen als toetsingsnorm voor het beoordelen van een aanvraag voor aanlegvergunning.

In het parkgebied zijn de aanduidingen voor privé-tuinen weggelaten en het bestemmingsplan laat alles teveel in het midden

Een uitzondering vormt de tuin bij de woning Bloemendaals Begin. Het parkgedeelte is niet bestemd voor privé-tuinen. Bij Bloemendaals Begin is gekozen voor de hoofdbestemming Cultuurhistorisch Park, in verband met de pregnante ligging van de woning. Het zou ongewenst zijn om in verband daarmee een tuin en erf aan te geven. Overigens is de mogelijkheid om een garage/berging op te richten op de plankaart ruimtelijk beperkt.

Het bestemmingsplan laat alles teveel in het midden (uitgesplitst)

- te handhaven gebouwen aangeven

In de uit te werken bestemmingen zijn geen bouwwerken aangeduid als te handhaven of te slopen. Alleen met betrekking tot het hoofdgebouw wordt aangegeven dat dit (gedeeltelijk) zal worden gehandhaafd. In de uit te werken bestemmingen zullen echter verschillende gebouwen, zoals de monumenten, gehandhaafd worden. Voor het overige zijn in de bestemmingen woondoeleinden en gemengde doeleinden een aantal panden weergegeven waarvan behoud wordt nagestreefd.

- duinrellen als zodanig bestemmen

In het plangebied is één relict van een duinrel aanwezig. Deze is op de in Bloemendaal gebruikelijke manier bestemd. Ook is nog een (halve) duinrel aanwezig op de grens met de gemeente Velsen, nabij Velserend. Deze is alsnog op de plankaart bestemd.

- brandweergarage

De zogenaamde zoeklocatie voor de brandweergarage betreft een betrekkelijk klein bestemmingsvlak waarbinnen een brandweergarage gerealiseerd kan worden met inachtneming van de aanwezige waarden. Ook de eisen die de brandweer (noodzakelijkerwijze) stelt en de ontsluiting van de locatie worden daarbij betrokken. Overigens is het de intentie van de gemeente om de brandweergarage gerealiseerd te krijgen op een strook die tot de gemeente Velsen behoort (bij de noordoosthoek van het plangebied, in het verlengde van de Duinweg), en betreft de locatie op de kaart dus een 'reservelocatie'.

- Velserend

De onthouding van goedkeuring aan het bestemmingsplan Velserend werd veroorzaakt door het feit dat absoluut geen rekening was gehouden met de Habitatrichtlijn. De door inspreker genoemde redenen hadden hier geen invloed op.

- wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

De wijzigingsbevoegdheid die betrekking had op het kunnen aanpassen van het bestemmingsplan aan de rode contour is komen te vervallen, aangezien hier niet langer behoefte aan bestaat. De overige wijzigingsbepalingen hebben betrekking op het in geringe mate kunnen aanpassen van de grenzen tussen bestemmingen onderling, hetgeen een normale regeling is. De wijzigingsbevoegdheden zijn voldoende objectief en beperkt (situering en voorwaarden).

Juist voor grote planologische veranderingen is artikel 11 WRO het juiste instrumentarium. Alle grote uitbreidingsplannen worden gerealiseerd met artikel 19 WRO, met een globaal uit te werken bestemmingsplan of met een globaal niet uit te werken bestemmingsplan. Grote veranderingen komen nooit tot stand aan de hand van een gedetailleerd bestemmingsplan. Voor de financieel economische uitvoerbaarheid kan naar eerdere commentaren

verwezen worden. Deze zal, zoals verplicht, bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn.

Zoals eerder gesteld, is juist bij structurele veranderingen in een gebied de uitwerkingsplicht ex artikel 11 WRO het meest geschikte instrument om de ontwikkelingen te begeleiden. Voor logische vervolgstappen binnen een bestaande bestemming is het instrument van vrijstelling ex artikel 15 WRO of wijziging ex artikel 11 WRO meer het aangewezen instrument.

- bescherming van waarden

De bescherming van waarden vindt men op de plankaart terug door de bestemmingen Cultuurhistorisch Park, Natuurpark, Doeleinden voor Natuur en landschap en Duinrel. Voor het overige zijn daarvoor beschermende bepalingen opgenomen in de uitwerkingsregels. Overigens zal de doeleindenomschrijving van de uit te werken bestemming woondoeleinden worden uitgebreid met een tekstdeel over de bescherming van de natuur- en cultuurhistorische waarden.

Voor de bestemming Uit te werken Woondoeleinden (UW) zijn de voorwaarden opgenomen in artikel 8 en met name de leden 2 en 3. Voor de beide parkbestemmingen en de natuurbestemming geldt de bescherming via een aanlegvergunningstelsel. De laatste bestemming is overigens overeenkomstig de bestemming voor het Nationaal Park in het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Stedelijke contour in het streekplan

Het bestemmingsplan zal in overeenstemming worden gebracht met het op 17-02-2003 vastgestelde streekplan Noord-Holland Zuid en de daarin aangegeven rode contouren (= stedelijke contouren). Dit geldt voor de toelichting, de plankaart en de voorschriften.

Het opnemen van een minimum aantal woningen komt voort uit de Samenwerkingsovereenkomst en is een uitgangspunt in het bestemmingsplan. Dit aantal maakt het mogelijk het gewenste aantal woningen in de sociale sector te realiseren, alsmede de door de gemeente gewenste verdeling van woningen over de verschillende prijsklassen en typen.

Vraagtekens worden gezet bij de reductie van het bouwvolume

In de toelichting wordt de vermindering van het bebouwd grondoppervlak, overeenkomstig het masterplan op circa 25% gesteld. Een reductie van het bouwvolume met ca 25% is niet overeenkomstig het masterplan en is derhalve geschrapt. Een vermindering in bouwvolume is ook moeilijk exact meetbaar, bijvoorbeeld door verschil in verdiepingshoogten en dergelijke. Zoals gebruikelijk in bestemmingplannen, bestaat in een aantal bepalingen de mogelijkheid om 10% af te wijken van aangegeven maten en aantallen (zie artikel 5 lid 1 sub c). Deze afwijking is echter niet van toepassing op het maximum aantal woningen en het maximum bebouwd oppervlak c.q. de bruto vloeroppervlakte, genoemd in artikel 8. Per bestemmingsvlak Uit te werken Woondoeleinden is wel een overschrijding mogelijk van het maximum aantal woningen en het bebouwd grondoppervlak c.q. de bruto vloeroppervlakte tot 10 %, mits dit in een ander bestemmingsvlak wordt gecompenseerd.

De 10% regeling kan derhalve geen vergroting van het bouwvolume met zich meebrengen.

De overschrijding van de maximale goothoogte ten behoeve van een stedenbouwkundig accent is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een

incidenteel gedeelte van de bebouwing. Dit houdt in, dat niet alle bebouwing zonder meer 6 meter hoger mag worden, zoals de inspraakreactie veronderstelt.

Zoals reeds eerder is aangegeven, zal in het bestemmingsplan de omschrijving van het begrip bouwlaag worden aangepast. Daarboven is dan nog uitsluitend een zolder toegestaan. In artikel 2 is nauwkeurig aangegeven welke onderdelen van een kap boven de maximale goothoogte zijn toegestaan.

Bezwaren worden gemaakt tegen de mogelijkheid van erfbebouwing

De mogelijkheid om bijgebouwen en/of een praktijkruimte te realiseren is in dit globale bestemmingsplan uitsluitend toegestaan bij de gedetailleerd bestemde bestaande en te handhaven gebouwen, die bestemd zijn voor woondoeleinden of gemengde doeleinden. Deze regeling is gebruikelijk in de gemeente Bloemendaal. De gronden met bestemming Erf zijn de achtertuinen waarop een en ander kan plaatsvinden en zijn zorgvuldig op de plankaart aangegeven. Op dit moment zijn de achtertuinen reeds als zodanig in gebruik. Deze zijn zeer beperkt van omvang, mede in verband met de gevoeligheid van het gebied. Langs de Brederodelaan zullen door een groenstrook de achtertuinen gescheiden worden van het park. Het betreft overigens een inrichtingsmaatregel die uitgevoerd zal worden tezamen met de verbetering van het Zocherpark.

Het plan regelt niets met betrekking tot de ontsluiting van privé-kavels en de auto-ontsluiting

Het parkeren en de ontsluiting van de kavels is een zaak die bij de uitwerking aan de orde komt. Voor de meergezinsbouw is overigens bepaald dat het parkeren ten behoeve daarvan geheel of gedeeltelijk ondergronds onder het gebouw dient te worden gerealiseerd, tenzij zulks redelijkerwijze niet mogelijk is. Duidelijk is wel dat het parkeren ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen dient te geschieden binnen de uitwerkingslocaties. Overigens is de parkeernorm, zoals opgenomen op pagina 23 van de toelichting, hoog te noemen. Op basis van de proefverkavelingen, opgesteld ten behoeve van het Masterplan en bestemmingsplan, blijkt duidelijk dat het parkeren, ongeacht de woningcategorieën, goed oplosbaar is.

Het te realiseren vloeroppervlak is veel te hoog

Het te realiseren vloeroppervlak heeft niet alleen betrekking op de woningen, maar ook op de gebouwde parkeervoorzieningen en erfbebouwing, zoals garages. Ook de gemeenschappelijke ruimten bij meergezinsbouw maken daar deel van uit. Het betekent overigens een reductie van ten minste 25% ten opzichte van de bestaande situatie. Via vrijstelling is het mogelijk dat een ondergrondse parkeergarage ten behoeve van gestapelde bouw onder voorwaarden niet wordt meegeteld als bebouwd oppervlak indien de aanleg van een dergelijke parkeervoorziening een verbetering met zich mee brengt van de landschappelijke structuur. In verband met het behoud van het monumentale karakter van het hoofdgebouw is daar in beginsel onder voorwaarden een ondergrondse parkeergarage ook onder het binnenterrein toegestaan.

Aan de verschillende fasen zijn geen woningaantallen verbonden.

In het bestemmingsplan is geen fasering opgenomen. De gemeente bepaalt echter wel het tempo en de volgorde van uitwerking. Dit betekent dat de gemeente zowel per fase als in het totaal de woningaantallen in de hand heeft.

De economische uitvoerbaarheid is niet aangetoond

Bij dit onderdeel verwijzen wij op de eerste plaats naar onze reactie op eerdere opmerkingen met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid. In de reactie worden ook enige opmerkingen geplaatst over de toepassing van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening, die in de samenwerkingsovereenkomst is opgenomen. Op de eerste plaats moet er op

worden gewezen dat de juridische positie van artikel 19 zeer verschillend is ten opzichte van de positie in het jaar 1999, uit welk jaar een aantal uitspraken wordt genoemd. Deze procedure heet tegenwoordig niet voor niets de zelfstandige projectprocedure. De artikel 19 procedure is een zelfstandige procedure in de ruimtelijke ordening, met de bijbehorende onderbouwing en inspraak- en bezwaarmomenten. Het verhaal over misbruik is sedert april 2000 voor de nog te voeren artikel 19 WRO procedures in ieder geval geheel achterhaald. De provincie kan op grond van de nieuwe wetgeving geen paal en perk stellen aan de toepassing van artikel 19 WRO. Alle uitspraken in de inspraakreactie met betrekking tot schadeclaims, mistige rechtsvormen en een onbetrouwbare quick-scan laten we volledig voor rekening van de inspreker. Deze zijn niet van belang voor de nog in te vullen paragraaf economische uitvoerbaarheid.

Voor wat betreft de opmerkingen over de waterhuishouding verwijzen wij naar paragraaf 7.3 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarin ingegaan wordt op de relatie met de ruïne van Brederode, de bomen en het natuurgebied. In dit verband willen wij ook nog verwijzen naar de positieve reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland met betrekking tot het aspect waterhuishouding in het Masterplan.

Voor de gevolgen van de gewijzigde rode contour wordt op de eerste plaats verwezen naar onze eerdere reactie op dit punt. Vervolgens kunnen wij concluderen op grond van die reactie dat de gewijzigde contour geen gevolgen heeft voor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt geen bescherming voor de schoonheid van het landschap

In artikel 8 lid 2 sub f wordt aangegeven dat ten behoeve van bouwplannen (artikel 19 WRO bijvoorbeeld) en uitwerkingsplannen een of meer beeldkwaliteitplannen zullen worden opgesteld. De gebruikte terminologie geeft aan dat het opstellen van beeldkwaliteitplannen niet vrijblijvend is geregeld. Het ingestelde kwaliteitsteam zal mede tot taak hebben de ontwikkelingen te toetsen aan het plangebied in het geheel.

Inspreker heeft zorgen over de toegestane verkavelings- en bebouwingsmogelijkheden in de bestemming Cultuurhistorisch Park en over ingrepen in de waterstructuur in de bestemming Natuurpark. Op de eerste plaats moet er op gewezen worden dat de bestemming Cultuurhistorisch Park geen verkavelings- en bebouwingsmogelijkheden biedt, met uitzondering van de mogelijkheid om bij de villa Bloemendaals Begin een garage/berging te realiseren. Voor ingrepen in de waterstructuur in de bestemming Natuurpark is een aanlegvergunning vereist, die de mogelijkheid biedt tot inspraak en de ingrepen waarover gedacht wordt staan beschreven in de reeds eerder genoemde paragraaf 7.3 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Voor de goede orde moet er op gewezen worden dat een bestemmingsplan zich niet mag bezig houden met onderdelen van bouwactiviteiten die onder het welstandsbeleid vallen. Op 27 maart 2003 is de welstandsnota Bloemendaal door de raad vastgesteld.

Insprekers wensen zuidelijke vleugel van hoofdgebouw te behouden

In het programma: wonen en niet-woonfuncties (Masterplan, blz. 29) wordt een aantal gebouwen / gebouwdelen genoemd, waaronder de zuidelijke zuidvleugel. Het betreft die gebouwen / gebouwdelen die cultuurhistorisch

gezien het beste de specifieke geschiedenis van het terrein vertegenwoordigen en vandaar bij voorkeur een meer openbare functie verdienen. Over het behouden van de zuidelijke zijvleugel van het hoofdgebouw wordt in de toelichting gesteld dat ingezet wordt op de handhaving en dat de handhaving mede afhankelijk zal zijn van de programmatische invulling van het gehele complex. Dat betekent dat ook andere belangen dan economische een rol zullen spelen bij de besluitvorming. Op pagina 19 en 23 wordt aangegeven dat de maatvoering van de zuidelijke zijvleugel ook andere gebruiksmogelijkheden dan wonen mogelijk maakt. Gedacht wordt aan voorzieningen die het woonprogramma ondersteunen. Realisatie is uiteraard afhankelijk van de exploitatiemogelijkheden.

Bestemmingsvlekken zouden niet gewijzigd mogen worden op basis van het onderzoek naar de natuurwaarden

De wijzigingsbevoegdheid om de grenzen van de uit te werken gebieden aan de hand van de resultaten van het natuurwaardenonderzoek te wijzigen betekent een extra mogelijkheid om natuurwaarden te beschermen.

Het onderzoek naar de natuurwaarden wordt gedaan in verband met de Europese Habitatrichtlijn en de Flora en Faunawet.

Het is de gemeente niet bekend welke onafhankelijke instanties een uitgebreid en gezaghebbend natuuronderzoek hebben verricht voor de Vereniging Behoud Landgoed Meer en Berg en de Stichting Santpoort. Aangezien eventuele ontheffingen aan de orde zijn op het moment van aanleg en/of bouwvergunningverlening, is het zaak zo lang mogelijk onderzoek te doen en de resultaten daarvan te evalueren. De door inspreker daarvoor aangeleverde gegevens worden zeer op prijs gesteld.

Op pagina 30 wordt aangegeven dat elzen gedund moeten worden om bebossing en uitzaaiing tegen te gaan. Zowel bebossing als uitzaaiing zijn gevolgen van het feit dat elzen het zeer goed doen in een kwelomgeving. Het kappen gebeurt uitsluitend, indien daarvoor door de gemeente een kapvergunning is verstrekt en indien daardoor geen schade wordt toegebracht aan natuur- en landschap. Overigens zullen er in principe – zolang geen uitwerkings- of inrichtingsplannen opgesteld zijn – geen kapvergunningen meer worden verstrekt, behalve als dat uit veiligheidsoverwegingen wenselijk is.

In de conclusie wordt een aantal procedurele zaken aangevoerd en een aantal zaken uit de reactie herhaald en samengevat

Over het verplicht zijn in deze fase van het bestemmingsplan een paragraaf economische uitvoerbaarheid te hebben is eerder reeds uitgebreid ingegaan. Inspreker stelt ook dat de verplichte lijst van geraadpleegde of te raadplegen instanties in het plan ontbreekt. Verplicht is echter alleen vooroverleg te voeren met een aantal instanties ex art. 10 Bro en de resultaten van dat overleg in het bestemmingsplan op te nemen. Ten tijde van de inspraak was het plan reeds opgestuurd naar deze instanties. De resultaten zullen aan de toelichting worden toegevoegd.

Een globale bestemming moet door burgemeester en wethouders worden uitgewerkt en ingevolge de voorschriften (zie ook eerder) dient ten behoeve van een uitwerkingsplan een beeldkwaliteitplan te worden opgesteld. Een artikel 19 WRO procedure is een zelfstandige procedure. In het kader van dit bestemmingsplan zal een te voeren artikel 19 WRO procedure gevolgd worden door de vaststelling van een bestemmingsplan of uitwerkingsplan.

Daarin zal ook de op grond van een artikel 19 WRO procedure gerealiseerde of te realiseren bebouwing worden betrokken. Dit laatste is sedert de wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van april 2001 echter niet meer noodzakelijk.

J. Stichting Duinbehoud

Inspreker heeft bezwaren tegen de grote witte vlekken die de toekomstige bouw kavels markeren en een bouwprogramma ontbreekt.

Er worden geen zaken van importantie op het gebied van de WRO buiten de inspraak gehouden. Al deze zaken worden geregeld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft zeer duidelijk een bouwprogramma aan. Alle ruimtelijk relevante zaken komen in dit gedeeltelijk uit te werken bestemmingsplan aan de orde of in de daarop gestoelde uitwerkingsplannen. Voor de (her)inrichting van de parkgebieden zijn aanlegvergunningen voorgeschreven. Over alle ruimtelijk relevante zaken wordt dus inspraak geboden.

Op grond van constante jurisprudentie is het niet toegestaan in een bestemmingsplan regels op te nemen met betrekking tot de financieringscategorie van woningen. Het bouwprogramma, de mate van aaneenbouwen en de mate van stapelen zullen geregeld worden in de verschillende uitwerkingsplannen, rekening houdend met de bepalingen in dit bestemmingsplan.

Alle ruimtelijke plannen zullen onderwerp van inspraak zijn, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening.

Inspreker heeft vragen over de gebruikte artikelnummers van de WRO

Het bestemmingsplan is een artikel 10 WRO bestemmingsplan, dat deels nader moet worden uitgewerkt op basis van artikel 11 WRO.

De opmerkingen van gedeputeerde van Tielrooij zijn gedaan onder de vigeur van de 'oude' artikel 19 WRO procedure. Bij de wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in april 2001 is de artikel 19 WRO procedure verzelfstandigd en is deze niet meer 'alleen maar' een instrument om vooruit te lopen op het rechtskracht verkrijgen van een bestemmingsplan. Het is een zelfstandig ruimtelijk instrument geworden om veranderingen in de ruimtelijke opzet te kunnen bewerkstelligen.

Zoals hierboven reeds aangegeven, zullen de door inspreker genoemde witte vlekken worden uitgewerkt aan de hand van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening door burgemeester en wethouders. Deze combinatie van een uit te werken bestemmingsplan gevolgd door een uitwerking is geen mengkraanconstructie. Een mengkraanconstructie is een bepaalde vorm van een uit te werken bestemmingsplan. Daarbij kan voor bouwactiviteiten die de nieuwe uit te werken bestemming niet zullen aantasten, bouwvergunning verleend worden, zonder dat er sprake is van een (ontwerp)uitwerkingsplan. In dit bestemmingsplan is hiervan geen sprake.

Bij grotere projecten, waarvan de uitvoering zich over een langere periode van jaren uitstrekt en waarbij de gemeente nog veel greep wil houden op de uiteindelijke ruimtelijke invulling, zal gekozen worden voor een uit te werken bestemmingsplan, zoals het onderhavige. Een dergelijk bestemmingsplan is niet complexer of minder complex dan een niet uit te werken bestemmingsplan. Dit biedt juist de mogelijkheid om gedurende de looptijd

van het proces zo goed mogelijk met de laatste ontwikkelingen rekening te kunnen houden, zulks uiteraard binnen de gegeven kaders.

Het landgoed zou niet meer in samenhang ontwikkeld worden

Uitgangspunt ook voor dit bestemmingsplan is dat Park Brederode als één geheel ontwikkeld zal gaan worden. Het feit dat de verschillende woonlocaties, zoals aangegeven in het Masterplan, via een aparte procedure ontwikkeld kunnen gaan worden, betekent niets anders dan dat de exacte verkaveling nog moet worden vastgelegd. De uitwerkingen zullen moeten passen in de in het Masterplan vastgelegde ruimtelijke uitgangspunten. Daarbij wordt uitgegaan van het door de gemeenteraad vastgelegde uitgangspunt van samenhang in de ontwikkelingen in Park Brederode. Op deze wijze wordt, ondanks het feit dat de bouw gefaseerd wordt uitgevoerd, aan de hand van verschillende uitwerkingsplannen de eenheid bewaard.

Inspreker heeft zorgen over de wijze waarop met de natuurwaarden wordt omgegaan in de toelichting

In hoofdstuk 6 van de toelichting wordt uitgegaan van de op dit moment bekende gegevens en worden handreikingen gedaan in de vorm van voorbeelden. Hiermee wordt aangegeven dat er manieren zijn om zonder verstoring van de aanwezige vogelpopulatie het bestemmingsplan te realiseren. Of er maatregelen noodzakelijk zijn en welke moet blijken uit nader onderzoek.

In paragraaf 6.3 is aangegeven, middels een vergelijking van de bestaande en de nieuwe situatie, op welke punten de natuurwaarden in het plangebied verbeterd zullen worden. Het is niet te verwachten dat natuurwaarden zullen verdwijnen op plaatsen waar nu reeds bebouwing aanwezig is. Of elders natuurwaarden zullen verdwijnen, is onder meer een punt van nader onderzoek. Ten behoeve van het Masterplan is reeds onderzoek ingesteld naar de ecologische waarden van het terrein. Er is derhalve reeds veel bekend en met de ontwerpen voor het Masterplan en het bestemmingsplan is reeds rekening gehouden met de resultaten van onderzoek naar de natuurwaarden.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de beheersmaatregelen die worden uitgevoerd

De eigenaar van het terrein heeft voor het kappen van bomen kapvergunning aangevraagd bij de gemeente. Na inspectie door de gemeente zijn de kapvergunningen verleend. Deze zijn verleend op grond van de volgende overwegingen: de bomen groeien te dicht op elkaar, er is meer licht op de bodem gewenst, meer etagebos en het kappen is beter voor flora en fauna in verband met onderbegroeiing. Er zijn echter meer bomen gekapt. De commissie van Beroep heeft geoordeeld dat geen kapvergunningen meer mogen worden verleend.

Gevraagd wordt waarom de gemeente geen leefmilieuverordening heeft vastgesteld

Een leefmilieuverordening kan in beginsel niet worden ingesteld voor een gebied waar niet in hoofdzaak bebouwing voorkomt. Het is namelijk een maatregel die in het kader van de stads- en dorpsvernieuwing genomen kan worden. Voor het plangebied kan derhalve geen leefmilieuverordening worden vastgesteld. De gemeente Bloemendaal heeft overigens geen leefmilieuverordening.

De els is karakteristiek voor de kwelzone en zou niet gedund moeten worden
In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven dat waar de els te overheersend gaat worden, deze geroid dient te worden. Dit zal echter nog aan de orde komen in een beheersplan dat de eigenaar zal opstellen in overleg met de gemeente. Voor het overige verwijzen wij naar onze reactie met betrekking tot het kappen.

Worden de effecten van de uitgevoerde beheersmaatregelen meegenomen bij het ecologisch onderzoek

Bij het onderzoek naar de aanwezige natuurwaarden wordt uiteraard uitgegaan van de op dat moment bestaande situatie. Indien, wat overigens niet verwacht wordt, natuurwaarden hersteld of gecompenseerd moeten worden, zal hieraan uiteraard uitvoering worden gegeven.

Opgemerkt wordt dat het duinrellensysteem apart bestemd zou moeten worden

De (halve) duinrel op de grens met de gemeente Velsen zal als zodanig bestemd worden. Voor het overige zijn er behoudens de reeds bestemde duinrel geen duinrellen in het plangebied aanwezig.

K. J. J. de Bruin

Inspreker vreest voor toename autoverkeer ook op zijwegen van de Brederodelaan

Dat enig verkeer vanuit het plangebied naar het station zal gaan en naar de in de nabijheid gevestigde winkels en scholen valt niet te ontkennen. Verwacht wordt echter dat het merendeel van de bewoners zich voor dagelijkse boodschappen op het meer uitgebreide winkelgebied van Bloemendaal-Dorp zal richten. Naar onze mening zal de toename van het verkeer in de zijwegen zeer beperkt zijn. Bij een grotere verkeerstoename dan verwacht zal in contact met de gemeente Velsen getreden worden voor het nemen van verkeersmaatregelen (eenrichtingsverkeer bijvoorbeeld).

Het plan biedt ruimte voor gebouwen voor openbare bestemmingen. Bij niet realiseren van de openbare bestemmingen kan het woningaantal toenemen.
In paragraaf 5.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat gedacht wordt aan het toekennen van een woonfunctie aan niet- woonfuncties toegekend, indien een andere functie niet haalbaar blijkt. Dit heeft op de eerste plaats betrekking op de bestaande gebouwen met de bestemming Gemengde Doeleinden. Daarnaast wordt gedacht aan de mogelijkheid om in het hoofdgebouw enige voorzieningen op te nemen, waaronder een zwembad, indien uit onderzoek mocht blijken dat daar behoefte aan bestaat en exploitatiemogelijkheden aanwezig zijn. Dit betekent echter niet dat het absolute plafond van 350 nieuwe woningen zal en mag worden overschreden. Het bestemmingsplan biedt daar nergens in de voorschriften gelegenheid toe.

Bestemmingsvlak V wordt te intensief bebouwd

Bestemmingsvlak V bestaat uit twee vlakken. In deze vlakken is op dit moment reeds zeer veel bebouwing aanwezig. Het grondoppervlak blijft ongeveer gelijk, terwijl het bruto vloeroppervlak op dit moment meer is dan het voorontwerp bestemmingsplan toestaat. Dit wordt derhalve verminderd.

Uit het oogpunt van behoud van de natuur- en cultuurhistorische waarden ligt het voor de hand meer bebouwing toe te staan op die plaatsen waar reeds veel bebouwing aanwezig is en waar bovendien aan die bebouwing geen historische kwaliteiten kan worden toegedacht. Op basis van de aanwezige kwaliteiten is er in het Masterplan voor gekozen op deze plaats meer bebouwing toe te laten. De uiteindelijke invulling zal gerealiseerd worden aan de hand van een uitwerkingsplan, waarin de verkaveling zal worden aangegeven en waarover ook weer inspraak mogelijk is. Overigens mag bij een garage boven peil de maximale goothoogte niet met 6, maar met 3 meter verhoogd worden. De bepalingen met betrekking tot hetgeen als bouwlaag wordt beschouwd worden aangepast naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties.

L. M.J.M. van der Burgt

Inspreker heeft bezwaren tegen de wijze van inspraak tijdens de inspraak- en informatiebijeenkomst alsmede enkele inhoudelijke bezwaarpunten

Op de inspraak- en informatiebijeenkomst werd zoals gebruikelijk een presentatie van het bestemmingsplan gegeven, waarna er gelegenheid bestond voor mondelinge en schriftelijke inspraak. Daartoe was een aantal medewerkers in de zaal aanwezig die op de mondelinge reacties zo mogelijk direct reageerden. Indien men dit wenste, bestond tevens de mogelijkheid deze mondelinge reacties schriftelijk achter te laten c.q. zelf schriftelijke reacties in te dienen. Een inspraak- en informatiebijeenkomst heeft niet het karakter van een plenaire discussiebijeenkomst. Direct omwonenden zijn overigens rechtstreeks uitgenodigd. Voorts heeft publicatie in het Weekblad en op de gemeentelijke Website plaatsgevonden.

- Samenvatting archeologisch onderzoek

Het onderzoek van RAAP betrof een verkennend archeologisch booronderzoek tot een beperkte diepte van 2 meter en met een beperkt aantal boringen per oppervlakte. Daarom zullen in geval van grondverzet bij de uitvoering van de plannen nadere archeologische waarnemingen verricht moeten worden. In de voorschriften bij het bestemmingsplan zijn aanlegvergunningen voorgeschreven, ter bescherming van mogelijke archeologische waarden. Aan de voorschriften is een archeologische waardenkaart toegevoegd. In het op deze kaart aangegeven gebied zijn restricties o.a. met betrekking tot groundbewerkingen op een grotere diepte dan 60 centimeter van toepassing. Wij menen daarom dat dit aspect in voldoende mate is geregeld.

- Water nabij hockeyvelden

Vanwege het gebruik van bestaande wegtracés en de minimaal noodzakelijke wegbreedte van de zuidelijke ontsluitingsweg, zal de bestaande afwatering nabij de hockeyvelden waarschijnlijk verdwijnen. Er zal evenwel een nieuwe afwatering voor gerealiseerd worden, die dezelfde functie kan vervullen.

- Locatie tweede ontsluitingsweg

De exacte positie van de zuidelijke ontsluitingsweg is nog niet bepaald. Daarvoor is nog nader (verkeerskundig) onderzoek nodig. Naast verkeerskundige overwegingen zullen bij het bepalen van het tracé o.a. overlast voor omwonenden en het behoud van waardevol groen een rol spelen. Nadere inventarisatie van het gebied is daarvoor in ieder geval noodzakelijk.

- Ruimte voor (veilig) fietsverkeer in het plangebied

Het gebruik van de fiets in het plangebied zal worden gestimuleerd door de profilering en situering van de wegen. Voor autoverkeer zal het ook niet mogelijk zijn rond te rijden in het plangebied. De op de plankaart aangegeven wegen zullen voor een deel vervallen en door de woonvlekken worden geleid. Overigens zal fietsverkeer dat geen herkomst heeft in het plangebied zoveel mogelijk worden geweerd en over de bestaande fietspaden worden geleid.

- Behoud zwembad (tevens huisartsenpraktijk, fysiotherapie en wijkgebouw)

Naar de wenselijkheid/mogelijkheden van een zwembad in het plangebied is nader onderzoek nodig. Het zwembad zal in ieder geval niet op de huidige locatie kunnen blijven bestaan, omdat aldaar woningen worden gerealiseerd.

1.2. Overleg met instanties

Op 17 december 2001 is het voorontwerp bestemmingsplan aangeboden voor het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

De ingekomen reacties worden hieronder behandeld, waarbij de reactie van de gemeente cursief is weergegeven.

A. Hoogheemraadschap van Rijnland (brief d.d. 11 maart 2002)

1. Beleidskaders

Gevraagd wordt bij de beleidskaders in paragraaf 2 ook het waterbeheersplan 2002 op te nemen

Paragraaf 2 zal in bedoelde zin worden uitgebreid.

2. Paragraaf 4.4.

Opgemerkt wordt dat het Hoogheemraadschap in het gehele plangebied verantwoordelijk is voor het kwaliteits- en kwantiteitsbeheer van het oppervlaktewater.

In paragraaf 4.4 zal worden vermeld dat het Hoogheemraadschap verantwoordelijk is voor het beheer van het oppervlaktewater.

3. Rioleringsaspecten

Gevraagd wordt in het plan een aantal rioleringsaspecten op te nemen, waarbij uitgangspunt zal zijn een verbeterd gescheiden stelsel. De bereidheid wordt uitgesproken om de invulling van het rioleringsvraagstuk samen met de gemeente op te lossen. Ingestemd wordt met de oplossing van het probleem van de afwatering van het sportveldencomplex, zoals vermeld op pagina 14 van de toelichting.

Van het aanbod van het Hoogheemraadschap om gezamenlijk het rioleringsvraagstuk in te vullen zal gaarne gebruik gemaakt worden. De toelichting zal aangevuld worden met de gemeentelijke uitgangspunten met betrekking tot de in het plangebied te realiseren riolering.

4. Afmetingen duikers in paragraaf 4.4

De afmetingen van de duikers zoals vermeld in paragraaf 4.4 waterhuishouding zijn niet juist. Een verbetering van de tekst wordt voorgesteld.

Paragraaf 4.4. zal op de aangegeven wijze worden verbeterd.

5. Paragraaf 7.3 Waterhuishouding

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat gestreefd wordt naar een natuurvriendelijke inrichting van minimaal 50% van de oevers, naar aaneengesloten waterelementen met een minimum aan duikers en andere kunstwerken en naar het zoveel mogelijk vermijden van doodlopende watergangen. Aangeboden wordt samen met de gemeente de waterstaathuishoudkundige aspecten voor wat betreft inrichting, beheer en onderhoud nader uit te werken.

De opmerkingen van Rijnland komen overeen met de ideeën die de gemeente heeft met betrekking tot de inrichting van de nieuw aan te leggen watergangen. Van het aanbod tot het samen uitwerken van een en ander zal gaarne gebruik gemaakt worden.

6. Voorschriften

Gevraagd wordt alle nieuwe en bestaande watergangen en waterpartijen als water te bestemmen. De daarbij behorende voorzieningen en aangrenzende onderhoudsstrook zouden de bestemming waterhuishoudkundige doeleinden dienen te krijgen.

Alleen de bestaande duinrellen zijn als zodanig bestemd. De overige bestaande watergangen maken deel uit van de parkstructuur en zijn derhalve niet apart bestemd. Dat betekent niet dat deze niet beschermd zouden zijn. In ieder geval is een aanlegvergunning noodzakelijk voor veranderingen aan de waterpartijen en voor zover deze bij het park behoren, zullen deze ook gehandhaafd blijven. Voor de nieuw te realiseren watergangen, voorzover deze gerealiseerd zullen worden in de uit te werken woonbestemming, zullen deze te zijner tijd bij de uitwerking worden aangegeven. Voor met name in de bestemming Natuurpark te realiseren watergangen geldt dat daarover nog te weinig bekend is om deze te kunnen bestemmen op de plankaart. Het bestaande Duinmeer zal als water worden bestemd.

B. VROM-Inspectie Regio Noord – West (brief d.d. 15 februari 2002)

1. Contouren stedelijk gebied

De VROM – Inspectie zal pas na de streekplanherziening een definitief oordeel kunnen geven over de voorgenomen woningbouwplannen, zulks omdat het er naar uitziet dat de wijziging van de rode contour zeer waarschijnlijk zal inhouden dat een relatief groot gedeelte van het bestemmingsplangebied buiten de rode contour zal vallen.

Inmiddels is de rode contour duidelijk geworden. Deze brengt met zich mee dat slechts een klein gedeelte van het plangebied buiten de rode contour is komen te liggen. De plankaart zal aan deze rode contour worden aangepast. Op grond van het rijksbeleid voor het Landelijk Gebied betekent dit dat nieuwbouw buiten de rode contour uitgesloten is.

2. Kantoren

Opgemerkt wordt dat het plangebied niet voldoet aan het rijksbeleid met betrekking tot de vestiging van kantoren, die bij voorkeur gevestigd dienen te worden op locaties die de beste mogelijkheden bieden voor het gebruik van openbaar vervoer. In het plangebied zouden slechts kantoorruimten ten behoeve van arbeidsextensieve bedrijven kunnen worden gerealiseerd met een maximum van 2000 m² per kantoor.

De kantoorruimten waarvoor in dit plan vrijstelling verleend kan worden, maken geen vestigingen mogelijk van 2000 m² of meer. Het betreft bestaande panden waarvan in één op dit moment reeds een niet-zelfstandig kantoor is gevestigd. Eén pand betreft een voormalig, niet meer als zodanig in gebruik zijnd, kerkgebouw en één pand vervulde een museumfunctie, en thans is er het (tijdelijke) kantoor en ontwerpatelier van Park Brederode Beheer bv gevestigd.

De kantoorfunctie, zie ook de vrijstellingscriteria, ligt overigens niet voor de hand, maar kan mogelijk ingezet worden om een pand (het betreft onder andere één rijksmonument en twee provinciale monumenten) in stand te kunnen houden.

3. Handhaving

Groot belang wordt gehecht aan een adequaat handhavingbeleid door de gemeente in verband met de bescherming van de landschappelijke,

cultuurhistorische en ecologische waarden. Omdat de gemeente (nog) niet beschikt over een vastgesteld handhavingsbeleid wordt verzocht in het bestemmingsplan een handhavingparagraaf op te nemen.

De gemeente beschikt inderdaad niet over een vastgesteld

handhavingsbeleid, maar beschikt wel over een draaiboek dat als standaard voor handhavingacties functioneert.

In de toelichting van het bestemmingsplan zal een handhavingparagraaf worden opgenomen.

C. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (brief d.d. 25 februari 2002)

1. Gevraagd wordt aandacht te schenken aan de aandachtspunten met betrekking tot het soortenbeleid, zoals opgenomen in de brief van de staatssecretaris van 14 december 2001.
Bij het verdergaande onderzoek naar de aanwezige natuurwaarden zal hetgeen in bovengenoemde brief met betrekking tot het soortenbeleid is opgenomen worden meegenomen. p.m. (brief 14-12-2002 nog niet ontvangen)
2. Gevraagd wordt rekening te houden met de effecten van de ontwikkelingen - met name de ontwateringplannen - in het plangebied, op de Kennemerduinen. Dit gebied wordt een Speciale Beschermingszone in het kader van de EU Habitatrictlijn.
Zoals reeds in de waterparagraaf is beschreven, wordt er bij de waterplannen terdege rekening gehouden met de gevolgen daarvan voor het plangebied en de omgeving. Dit is met name noodzakelijk in verband met het beëindigen van de waterwinning in het duingebied. Bij de verdere ontwikkeling en verfijning van de waterplannen zal in ieder geval aan de gevolgen van eventuele ingrepen in het waterpeil en grondwaterstromen voor de Kennemerduinen nader aandacht worden besteed.
3. Gevraagd wordt de woorden "zoveel mogelijk" in artikel 8 te verduidelijken en juridisch hanteerbaar te formuleren in verband met de bescherming van natuurwaarden.
Het betreft hier uitwerkingsregels. Het zal duidelijk zijn dat enige aantasting van natuurwaarden altijd zal (kunnen) plaatsvinden bij het realiseren van bebouwing. Aantasting is niet kwantificeerbaar. Door de Raad van State is in dat kader geaccepteerd dat gesproken wordt van "niet in onevenredige mate aantasten". De betreffende uitwerkingsregels zullen op deze hanteerbare terminologie worden aangepast.
4. Voor het overige ziet het plan er goed uit.
Voor kennisgeving aangenomen.

D. Gemeente Velsen (brief d.d. 13 maart 2002)

1. Het zoekgebied van de brandweerkazerne is naar tevredenheid weergegeven. Voordeel van de huidige constructie is dat voor de ontsluiting gebruik kan worden gemaakt van bestaande infrastructuur. Hierdoor blijft de groenzone langs de Brederodeweg intact.
Voor kennisgeving aangenomen.
2. Voor de waterafvoer wordt vooralsnog de voorkeur gegeven aan kwelwaterafvoer via de bestaande duinrel, die ligt op de grens van Park Brederode en het voormalige aangrenzende natuurbad Velserend. Deze duinrel staat in directe verbinding met de slotgracht van de ruïne van Brederode en sluit aan op een stelsel van duinrellen binnen de gemeente Velsen. Pas indien blijkt dat deze duinrel onvoldoende kwelwater afvoert, zou een nieuwe duinrel kunnen worden aangelegd.
De bestaande duinrel nabij het voormalige natuurbad Velserend zal in eerste instantie worden gebruikt voor de wateropvang. Zodra blijkt dat aanvullende wateropvang noodzakelijk is, zal daarin binnen het plangebied aanvullend in worden voorzien.
3. Uit een oogpunt van rechtszekerheid wordt er de voorkeur aan gegeven om met name voor deelgebied IV, dat gesplitst is in twee bestemmingsvlakken, duidelijk aan te geven welke bebouwingsmogelijkheden gelden voor ieder bestemmingsvlak. Vanuit de extensieve bebouwingsmogelijkheden die voor Velserend worden nagestreefd, zou de gemeente Velsen graag zien dat in het noordelijk deel een lagere bebouwingsgraad wordt gehanteerd dan in het zuidelijk bestemmingsvlak, met de aanduiding IV.
De verschillende bebouwingsmogelijkheden die voor de 6 bestemmingsvlakken zijn opgenomen zijn ontleend en gerelateerd aan de omgevingskarakteristieken en daaraan gekoppeld de bebouwingskarakteristieken, zoals vastgelegd in het Masterplan. Het bouwvlak IV maakt deel uit van het Duinvoetpark, waarvan ook het (voormalige) zusterhuis Wieringerland deel uitmaakt. Tussen de stedenbouwkundige uitgangspunten voor Wieringerland en Duinvoetpark Noordwesthoek (met de aanduiding IV) worden verschillen aangegeven, maar tussen de twee delen van de Noordwesthoek, ter weerszijden van de strook ecologisch park, met daarin eventueel een duinrel, wordt geen verschil gemaakt. Dit betekent dat beide delen in stedenbouwkundig opzicht een gelijkwaardige behandeling zullen krijgen, met nagenoeg dezelfde dichtheden.
4. Het wordt essentieel geacht dat de situering van de garage/berging in de bestemming Natuurpark op de kaart wordt aangegeven waar deze bouwbaarheid zich voordoet.
De toelichting op pagina 50 zal worden hersteld. De garage wordt alsnog mogelijk gemaakt binnen een strook van 10 meter breed ter weerszijden van de woning Bloemendaals Begin tot aan de gemeentegrens in de bestemming Cultuurhistorisch Park

5. De bedoeling is dat de in het verlengde van de Brederodelaan gelegen Brederoodseweg ingericht gaat worden als 30 km/u-zone. Ambtelijk is geconstateerd dat deze ingreep geen nadelige consequenties heeft voor de ontsluiting van het plangebied. *Deze stelling wordt dezerzijds onderschreven.*
6. Het verdient aanbeveling een begripsomschrijving voor bouwgrens op te nemen. *Het begrip bouwgrens wordt in de voorschriften van het bestemmingsplan niet gehanteerd.*
7. Het verdient aanbeveling een begripsomschrijving voor groenbuffer op te nemen. *De bepaling waarin het begrip groenbuffer is opgenomen is een algemeen gebruikelijke bepaling in de gemeente Bloemendaal. In geen bestemmingsplan is tot nu toe van de noodzaak gebleken de bedoelde begripsbepaling op te nemen.*
8. Een terugliggende bovenste verdieping zou als bouwlaag moeten worden aangemerkt, hetgeen nu niet gebeurt in het begrip bouwlaag. *Het begrip bouwlaag is aangepast, waardoor terugliggende bovenste verdiepingen ook als bouwlaag zullen worden aangemerkt. Uitsluitend kelders en zolders worden niet als bouwlaag aangemerkt.*
9. De tekst van artikel 8 lid 2 sub e zou vanuit rechtszekerheid stilliger geformuleerd moeten worden. *Met technische gronden wordt bedoeld op problemen met het waterpeil. Dit zal als zodanig ook in de voorschriften worden opgenomen. De overige tekst geeft aan dat het bestuur de mogelijkheid heeft om de verschillende belangen tegen elkaar af te wegen, hetgeen gebruikelijk is.*
10. Gesuggereerd wordt om bijlage 4, genoemd in artikel 8 lid 2 sub g te dateren. *Op bijlage 4 zal een datum worden toegevoegd.*
11. Aanbevolen wordt de afwijking in lid 2 sub k te objectiveren. *Een en ander betreft een uitwerkingsregel en is voldoende objectief.*
12. Aangeraden wordt in bebouwingsvlak II op de plankaart aan te geven welk gedeelte van de bebouwing gehandhaafd wordt. *De reden van deze opmerking is niet duidelijk. In dit stadium van de planontwikkeling is nog niet volledig duidelijk welke gedeelten van het hoofdgebouw gehandhaafd zullen worden. Dit zal exact bij de uitwerkingen worden bepaald. In ieder geval zal het Carré (de hoofdvorm) en mogelijk de zuidelijke vleugel worden gehandhaafd.*
13. Gevraagd wordt voor bebouwingsvlak V expliciet de hogere bouwhoogte vast te leggen en voor het begrip redelijkerwijze meer rechtszekerheid te geven. Juist aan de randen zou het niet gepast zijn op een extra plint inpandig parkeren van 3 meter toe te staan. *Expliciet is de goothoogte in dit bouwvlak gesteld op 16 meter met inpandige garage en op 13 meter zonder inpandige garage. Het*

betreft een uitwerking, waarbij gedacht wordt aan een geclusterd bouwvolume, ongeveer ter hoogte van de huidige Brederodekliniek. Aan de uitwerkingsregels zal worden toegevoegd dat bij de situering van de hogere bebouwing rekening gehouden zal worden met de bleekvelden, Bloemendaals Begin en de ruïne van Brederode. De term redelijkerwijze geeft een afwegingsmogelijkheid voor het bestuur. Het is een term die in het bestuursrecht veel gebruikt wordt, onder andere bij planschadevergoeding. De reden is duidelijk. Het bestuur zal een afweging moeten maken tussen de extra kosten gemoeid met extra voorzieningen in verband met het grondwaterpeil en de gevolgen van een extra bouwlaag op de omgeving. Dit is van tevoren niet exact vast te leggen.

14. De bijlagekaart die wordt genoemd bij de aanlegvoorschriften ontbreekt.
Dit betreft de archeologische waardenkaart. Het kan zijn dat deze bij het exemplaar dat naar de gemeente Velsen is gestuurd abusievelijk niet ingesloten is geweest.
15. Gevraagd wordt of in het bijzonder gebruiksvoorschrift in artikel 9 bedoeld wordt op parkeren op eigen terrein.
Met het bijzonder gebruiksvoorschrift wordt niet bedoeld op parkeren op eigen terrein. Indien in de omgeving voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, is dit niet noodzakelijk.
16. Voorgesteld wordt artikel 11 lid 3 sub a in overeenstemming te brengen met artikel 9 lid 3 sub c.
Beide artikelgedeelten zullen, voorzover zij hetzelfde behandelen, in overeenstemming met elkaar worden gebracht.
17. Op de plankaart ontbreekt de combinatie van letter E met een getal.
De passage in de voorschriften met betrekking tot de aanduiding op de plankaart zal worden geschrapt, zodat alleen het maximale bebouwingspercentage geldt.
18. Artikel 13 lid 2 sub f is in strijd met de toelichting daarop op pagina 50.
Er is geen sprake van strijd tussen de beide teksten. In de toelichting, die een verkorte samenvatting is van de voorschriften, is het handhaven van de doorzichten naar het hoofdgebouw en over het Duinmeer niet genoemd en wel de doorzichten naar de ruïne van Brederode.
19. Artikel 13 lid 6 sub a is reeds genoemd in lid 5 van artikel 13.
Het betreft twee verschillende aanlegvergunningenstelsels. Lid 5 heeft betrekking op de handhaving en bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Lid 6 heeft uitsluitend betrekking op de bescherming van de archeologische waarden.
20. Ten aanzien van lid 10 van artikel 13 wordt gemeend dat deze bepaling onvoldoende objectief is.

In de beschrijving in hoofdlijnen is het behoud van de woning Bloemendaals Begin opgenomen. De nadere eisen kunnen daarom vervallen. Op de plankaart zal de mogelijke situering van de garage/berging nader worden aangegeven.

21. Lid 6 sub a van artikel 14 is reeds genoemd in lid 5 van artikel 13.
Zie onze reactie onder 19.
22. Artikel 15 lid 5 sub a is reeds genoemd in artikel 13 lid 5.
Zie onze reactie onder 19.
23. De bouwhoogte in artikel 16 lid 3 wordt ruim gevonden. Gezien de natuurlijke inpassing van de duinrellen wordt geadviseerd slechts met vrijstelling bouwwerken toe te staan.
Deze regeling is in overeenstemming met de regeling voor duinrellen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied.
24. Een aantal suggesties wordt gegeven om de plankaart beter leesbaar te maken:
 - a. te handhaven objecten op de plankaart weergeven
De meeste te handhaven objecten zijn als zodanig bestemd. De opmerking kan uitsluitend betrekking hebben op (delen van) het hoofdgebouw. De regeling daaromtrent is afdoende duidelijk in de voorschriften.
 - b. panden die een monumentenstatus hebben expliciet aangeven.
De panden met een monumentenstatus zijn als zodanig op de plankaart aangeduid. Dit is niet gebeurd met de panden die op de inventarisatie staan ten behoeve van uitbreiding van de gemeentelijke monumentenlijst. Deze hebben nog geen status. Aangeven op de plankaart zou tot onduidelijkheden aanleiding geven.
 - c. De aanduiding (V) ontbreekt op de plankaart.
Voor de bestemming verkeersdoeleinden is gebruik gemaakt van een arcering. In de voorschriften zal de letter V voor deze bestemming worden geschrapt.
 - d. Voorgesteld wordt om de aanwezige duinrel op de grens met het voormalige natuurbad Velserend expliciet op de plankaart weer te geven.
Deze zal bestemd worden op dezelfde wijze als de duinrel nabij de Bergweg.
 - e. Ter hoogte van de centrale ingang ontbreekt de 55 dB(A) contour.
Dit is niet noodzakelijk. Bij het verlenen van de hogere waarde zal door Gedeputeerde Staten de minimale afstand tot de weg worden vastgesteld. Overigens is op deze locatie ook de 50 dB(A) contour op de plankaart aangegeven.
 - f. De plangebieden van de plankaart corresponderen niet geheel met de inventarisatie van te handhaven bomen.
De inventarisatie van waardevolle bomen heeft zich beperkt tot het voormalig Ziekenhuisterrein, waar zich de ontwikkelingen voordoen. Corresponderend maken van beide kaarten zou suggereren dat voor het gehele plangebied een

- inventarisatie van het bomenbestand is gemaakt, hetgeen niet het geval is.*
- g. Heeft de aanduiding grondwaterbeschermingsgebieden I en II nog een directe relatie met de voorschriften.
De relatie tussen bestemmingsplan en de grondwaterbeschermingsgebieden is beschreven op de pagina's 6 en 7 van de toelichting. Er bestaat door de aard van het bestemmingsplan geen relatie tussen de grondwaterbeschermingsgebieden en de voorschriften.
- h. Op de plankaart ontbreekt een consistente aanduiding voor parkeerplaatsen.
Op de plankaart zijn geen aanduidingen voor parkeerplaatsen opgenomen, zulks mogelijk met uitzondering van de weergave van bestaande parkeerplaatsen op de ondergrond.

E. Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid Provincie Noord- Holland
(brief d.d. 8 mei 2002)

Bij de behandeling van de bezwaren tegen het streekplan Kennemerland is door Provinciale Staten een motie aanvaard, waarbij de rode contour voor Meer en Berg wordt teruggelegd. Dit betekent dat een deel van het plangebied buiten de rode contour valt. Het provinciaal beleid buiten de contour is erop gericht verdere verstedelijking tegen te gaan. Verstedelijking buiten de contouren is uitsluitend toegestaan in een aantal in het streekplan genoemde uitzonderingssituaties. Dit is het geval bij vrijkomende bedrijfsgebouwen of als een reeds bestaande, ruimtelijk ongewenste situatie wordt opgeheven. Uitgangspunt is altijd dat hierdoor wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. In het bestemmingsplan zullen dus waarborgen aanwezig moeten zijn dat met het plan positieve effecten voor natuur en landschap worden bereikt.

De verwachting is dat met dit bestemmingsplan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt verbeterd. De sloop van een aantal bestaande gebouwen zal daar zeker toe bijdragen. Positief is ook dat het aantal woningen is teruggebracht van 450 tot een aantal tussen de 275 en maximaal 350. Wellicht ten overvloede wil ik u in dit verband nog wijzen op de beantwoording van de vragen van het tweede kamerlid de heer Poppe door de minister van VROM (nr. 863, vergaderjaar 2001/2002) over Meer en Berg. *Inmiddels is een gewijzigde rode contour vastgesteld binnen het streekplan Noord-Holland Zuid (17 februari 2003). Door deze contour ligt het grootste gedeelte van de woningbouwlocaties binnen de rode contour. De plankaart zal aan de gewijzigde rode contour worden aangepast. Het antwoord van de toenmalige minister van VROM aan kamerlid Poppe is in dit kader derhalve niet langer van belang en wordt voor kennisgeving aangenomen.*

Het plangebied is gelegen in de binnenduinstrand binnen de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Hoofddoelstelling van de PEHS is dat de samenhang van dat gebied niet door verstedelijking mag worden onderbroken. Waar dit wel gebeurt, zal sprake moeten zijn van compensatie. Tevens is sprake van een zogenaamd Belvédèregebied en ligt het gebied in een bodembeschermingsgebied. Het kwetsbare gebied stelt beperkingen aan het gebruik van de gronden. Er mag echter niet aan voorbij worden

gegaan dat ter plaatse reeds een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing aanwezig is, welke afbreuk doet aan de diverse waarden.

Hoewel het plangebied wel in de zogenaamde Binnenduinrand ligt, valt het blijkens de betreffende provinciale kaarten - behorende bij de Nota Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (1993) en behorende bij het streekplan Kennemerland (1998) – niet binnen de PEHS. Op beide kaarten van de PEHS maakt Park Brederode onderdeel uit van het (stedelijke) bebouwde gebied, in grijs tint aangegeven. De gebieden die binnen de PEHS vallen, zijn in kleur aangegeven.

In de plannen is sprake van een aanzienlijke reductie van de aanwezige bebouwing (ca. 25%). Voorzover gebouwd wordt op plaatsen waar nu geen bebouwing aanwezig is, wordt nieuwbouw zorgvuldig ingepast. Overigens is op basis van de streekplantekst van december 1998 de bouw van 450 woningen in dit gebied toegestaan, terwijl naar onze mening op basis van de streekplankaart niet blijkt dat het plangebied in een bodembeschermingsgebied zou liggen. Overigens is ons niets bekend over de status hiervan. Het Provinciale Intentie Programma Bodembeschermingsgebieden (IPB) heeft nimmer een vervolg gekregen in het vastleggen van gebieden op kaart en in voorschriften. Het plangebied maakt deel uit van het Belvédèregebied Zuid Kennemerland. Binnen deze context biedt het bestemmingsplan, de wijze van uitwerking, waarbij ook het kwaliteitsteam de doelstellingen van het Masterplan zal bewaken, voldoende aanknopingspunten om een ontwikkeling met woningbouw mogelijk te maken. Er is reeds lang geen sprake meer van een landgoed op het terrein en met het plan wordt juist het behoud en herstel van de aanwezige parkgebieden nagestreefd.

Gevraagd wordt of het kwaliteitsteam waarvan in de samenwerkingsovereenkomst en de toelichting op het bestemmingsplan gewag wordt gemaakt, zich zal bezighouden met de ruimtelijke en inrichtingskwaliteiten van de deelgebieden en de planologische uitwerking daarvan in beeldkwaliteitplannen en uitwerkingsplannen. Dit wordt een goede zaak geacht.

Het kwaliteitsteam zal zich inderdaad met genoemde zaken bezighouden.

Er wordt op gewezen dat per 1 april 2002 de Flora en Faunawet in werking is getreden. De mogelijkheid bestaat dat op grond van die wet ontheffing nodig is. Opgemerkt wordt dat in de toelichting weinig wordt gesteld over de waarden van het gebied in het algemeen. Wel over de soorten. Het plan zal inzicht moeten verschaffen in de versterking van de natuurwaarden ondanks de toegenomen druk door bewoning en recreatie.

Zoals in de toelichting aangegeven zal op het gebied van flora en fauna bij voortduring monitoring plaatsvinden. Op basis van de resultaten daarvan zal blijken of en in hoeverre een ontheffing noodzakelijk zal zijn op basis van de Flora en Faunawet. Het gebied zelf heeft voor het overgrote deel geen bijzondere status. Dat betekent dat voor de woningbouwlocaties en de parkgebieden alleen de soortenbeschermingen de externe werking bepalend is. Het gebied zal niet meer opengesteld worden voor recreatie dan op dit moment het geval is. De verzwaring vindt plaats door meer bewoning. De feitelijke toename van het aantal personen dat op het terrein verblijft, zal beperkt zijn. Uitgaande van twee personen per woning zullen er uiteindelijk ruim 300 mensen meer dan in de huidige situatie in het plangebied komen te wonen. De natuurwaarden zullen worden verbeterd, doordat het plan voorziet

in inrichtingsmaatregelen, bijvoorbeeld de realisering van een Natuurpark en een Cultuurhistorisch Park.

In de toelichting wordt een relatie gelegd met het project Kennemerzoom. Daarbij wordt er aan voorbijgegaan dat met betrekking tot het contourenbeleid in het streekplan staat dat ook voor het realiseren van stedelijke functies binnen de contour de kwaliteiten van de ruimtelijke structuur in acht genomen dienen te worden. Ten aanzien van Meer en Berg wordt nog expliciet vermeld dat de bouwplannen moeten passen in de sfeer van het gebied. Zowel in zijn algemeenheid als in relatie tot het project Kennemerzoom spelen behoud en herstel van de bestaande waarden een rol.

Het project Kennemerzoom heeft geen status. Er is (nog) geen bestuurlijk overleg gevoerd met betrekking tot dit project. De gemeente houdt derhalve vast aan haar eigen plannen. Een aantal onderdelen uit het project Kennemerzoom past overigens prima in de beoogde inrichting van het plangebied.

De problematische waterhuishouding in het gebied wordt onvoldoende belicht. In het project Kennemerzoom worden voorstellen gedaan over een duurzame benutting van duinwater in relatie tot natte natuurontwikkeling. De benodigde werkzaamheden zouden mee moeten liften met de herinrichting van dit terrein. Het gaat om aanpassingen in het duinrelstelsel.

Hoewel het Kennemerzoomproject geen status heeft, is in het kader van het Masterplan door het Hoogheemraadschap van Rijnland opgemerkt dat veel aandacht was besteed aan een goede waterhuishouding, zowel voor wat betreft oppervlaktewater als grondwater. Ook het idee van buffermogelijkheden sprak hen zeer aan. Indien gekozen wordt voor duurzaam bouwen, verlangt Rijnland ten minste 10% oppervlaktewater. Verder wordt opgemerkt dat het raadzaam lijkt kruipruimte vrij te bouwen om in de bodem meer buffering te krijgen. Ook het herstellen en uitbreiden van duinrellen en de zorg voor een goede afvoer van overtollig water naar de ruïne van Brederode wordt zeer toegejuicht. Zo ook de ecologische benadering voor de inrichting van het watersysteem. Mede op basis van deze reactie zijn wij van mening dat voldoende aandacht is geschonken aan de waterhuishouding en dat de gekozen oplossingen adequaat zijn.

Geadviseerd wordt het bestemmingsplan toe te sturen naar de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen, aangezien het advies van die commissie maatgevend is voor de reikwijdte van de artikel 19 lid 2 bevoegdheid.

Het bestemmingsplan zal na afronding van het vooroverleg om advies naar de Subcommissie gestuurd worden in verband met de toepassing van artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

F. Kamer van Koophandel (brief d.d. 19 februari 2002)

Gevraagd wordt de uit te werken woonbestemming(en) zodanig aan te passen dat zich daarin circa 5 kantoorvilla's kunnen vestigen met een bruto bedrijfsvloeroppervlakte van 400 tot 700 m². De bestaande panden aan de

Brederodelaan en de Velserenderweg¹ zouden allen de bestemming 'gemengde doeleinden' moeten krijgen, zodat zich ook hier bedrijfsmatige activiteiten kunnen vestigen.

Het gebied leent zich niet voor meer grootschalige kantoorvestigingen in verband met de daaraan inherente parkeerproblematiek en verkeersaantrekking. Bewust is derhalve geen ruimte voor kantoorvilla's en dergelijke in het plan opgenomen. Voor de bestaande gebouwen geldt dat de woonfunctie in eerste instantie wordt nagestreefd, zoals gebruikelijk voor vergelijkbare panden in de gemeente Bloemendaal. Indien enkelvoudige bewoning niet mogelijk blijkt te zijn, geldt een splitsingsvrijstelling voor het realiseren van meer woningen in een gebouw. Slechts in die gevallen waarin nu reeds geen woonfunctie, al dan niet met praktijk aan huis, meer aanwezig is, is de bestemming Gemengde Doeleinden toegekend.

G. Nuon (brief d.d. 20 februari 2002)

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.
Voor kennisgeving aangenomen.

H. Provinciale Planologische Commissie van Noord-Holland (brief d.d. 28 november 2002)

Diverse partners hebben in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 opmerkingen gemaakt. De meeste opmerkingen zijn in het onderhavige bestemmingsplan goed verwerkt. De commissie heeft nog wel een essentiële opmerking over de stedelijke contour.

Het goed verwerken van de opmerkingen wordt voor kennisgeving aangenomen. Op de stedelijke contour wordt hierna ingegaan.

Bij de behandeling van de bezwaren tegen het streekplan Kennemerland op 8 oktober 2001 is door Provinciale Staten een motie aanvaard waarbij de stedelijke contour voor Meer en Berg terug werd gelegd. De motie bestond uit een tekstpassage zonder kaartmateriaal. Kaartmateriaal vormt echter een onontbeerlijke schakel in de besluitvorming van Provinciale Staten. Er is dus sprake geweest van een onvoltooide besluitvorming Provinciale Staten hebben daarom op 21 oktober j.l. de kaart vastgesteld. Op deze kaart is de stedelijke contour grotendeels strak om de bebouwing van het voormalige Provinciale Ziekenhuis heengetrokken. Het plangebied komt hiermee voor het overgrote deel binnen de stedelijke contour te liggen. Een klein deel van de bestemming uit te werken woondoeleinden I (westelijk deel Duinvoetpark) en III (zuidelijk deel Zocherpark) ligt echter buiten de stedelijke contour. Wij verzoeken u om deze delen een bestemming te geven die geen bebouwing toelaat omdat het gehele plangebied waar gebouwd kan worden binnen de stedelijke contour ligt.

Aangenomen wordt dat met het begrip stedelijke contour de zgn. 'rode contour' uit het streekplan Noord-Holland Zuid (vastgesteld 17 februari 2003) bedoeld wordt. Naar aanleiding van de vaststelling van de rode contour zullen bedoelde veranderingen worden doorgevoerd, waarbij wordt opgemerkt dat in het streekplan het volgende verwoord is: "... bij het

¹ Aangenomen wordt dat hier de Velserenderlaan bedoeld wordt en dat de Kamer van Koophandel abusievelijk Velserenderweg genoemd heeft.

verwerken van onze contourenkaart de gemeente enige beleidsvrijheid wat betreft de nadere detaillering en precisering van de rode contouren heeft.” (bijlage 5 Toelichting bij de kaart – Rode contouren, blz. 207). De veranderde grenzen op de plankaart zullen dan ook zo goed mogelijk in de bedoeling van de provinciale rode contour op de meer gedetailleerde bestemmingsplankaart op een logische plek worden gelegd.

GS hebben u op de hoogte gesteld van hun beleid met betrekking tot artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Uit dit beleid blijkt dat dit advies maatgevend is voor de omvang van uw bevoegdheid om toepassing te geven aan artikel 19 lid 2 van deze wet. Dat betekent dat die delen van het plan waarover de commissie geen opmerkingen heeft gemaakt, naar haar mening in aanmerking komen voor het verlenen van vrijstelling door burgemeester en wethouders zonder een verklaring van geen bezwaar. *De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

Bijlage 1

Reacties insprekers

Bijlage 2

Brieven vooroverleg ex artikel 10 Bro

**Royal Haskoning
Ruimtelijke Ontwikkeling**

Utrecht
Catharijnesingel 41
Postbus 19009
3501 DA Utrecht
Telefoon
(030) 2308411
Telefax
(030) 2343421
e-mail
info@utrecht.royalhaskoning.com

projectnummer
D0489

opdrachtgever
Gemeente Bloemendaal

projectteam
Theo Hanou
Eric Westerhuis