

Gemeente Bloemendaal



Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering	: 7 december 2006
Nummer	: 86
Commissie	: Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	: wethouder mr. V.H. Bruins Slot
Afdeling	: II -Bouwen en Wonen -
Opsteller	: C.M.M. Meyer
Productiedatum	: 13 november 2006
Vaststellingsdatum b&w	: 7 november 2006
Registratienummer	: 2006015175
Reg.nrs(s) bijlage(n)	: - B&W besluit van 7 november 2006: 2006015983 - het bestemmingsplan, bestaande uit de volgende onderdelen: - voorschriften: 2006008813 - toelichting: 2006008811 - bijlage 1 toelichting: ALG001178 - bijlage 2 toelichting: 2006008814 - bijlage 3 toelichting: 2006008823 - plankaart: ALG001187 - notitie wethouder: 2006008511 - uittreksels raads- en commissieverslagen: 2006008512
Onderwerp	: vaststelling bestemmingsplan Duinlustpark

Korte inhoud voorstel

Wij stellen u voor het bestemmingsplan Duinlustpark gewijzigd vast te stellen.

1. Aanleiding

Dit raadsvoorstel richt zich op de vaststelling van bestemmingsplan Duinlustpark. Daartoe komen aan de orde een stukje voorgeschiedenis van de planvorming, de doelstelling van het plan, de ingekomen zienswijzen op het ontwerp, de aan het plan gerelateerde bouwaanvragen, het voorstel tot besluit en de vervolgpcedure.

2. Probleem- en doelstelling/oplossingen/effecten

Voorgeschiedenis van de planvorming

Voor het gebied Duinlustpark e.o. is in 2001 reeds een bestemmingsplan opgesteld omdat alleen in dit deel van de gemeente nog de bebouwingsvoorschriften uit 1933 gelden. De voorbereidingsfase en inspraakfase zijn geheel afgerond. Het ontwerp heeft van 16 juni tot en met 27 juli 2006 ter inzage gelegen. Er zijn 10 zienswijzen bij u binnengekomen.

Doelstelling

Procedureel doel is de verouderde bebouwingsvoorschriften te vervangen door een modern bestemmingsplan. Dit voorliggend bestemmingsplan dient in de toekomst dan als toetsingskader voor bouwactiviteiten, aanlegactiviteiten en toegestaan gebruik op de in dit plangebied gelegen gronden. Inhoudelijk doel is een conserverend bestemmingsplan op te stellen, passend bij het bestaande woongebied en overeenkomstig de beleidsuitgangspunten van gemeente Bloemendaal. Dit komt tot uitdrukking in de plankaart, voorschriften en toelichting van het plan.

Ingekomen zienswijzen op het ontwerp

Aan het raadsvoorstel is aangehecht de "Nota van beantwoording op ingekomen zienswijzen ontwerp-Duinlustpark".

In deze nota kunt u de ingekomen zienswijzen nader lezen en het gemeentelijk commentaar erop.

Bestemmingsplanaanpassing

In een enkel geval is in deze aangehechte nota geoordeeld het bestemmingsplan te moeten aanpassen.

Het betreft:

- ? Positief bestemmen van de fysiotherapiepraktijk op de begane grond Duinweg 43 naar aanleiding van inspreker nummer 8 zoals genoemd in de “Nota van beantwoording op ingekomen zienswijzen ontwerp-Duinlustpark” middels het *toevoegen van artikel 7 (Woondoeleinden) lid 1 sub b + aanduiding op de plankaart*
- ? Opnemen commentaar van inspreker nummer 10 (het Hoogheemraadschap) middels *extra tekst in paragraaf 2.7 van de toelichting*.

Deze wijzigingen zijn nu in het plan verwerkt.

Voor het overige staat in de “Nota van beantwoording op ingekomen zienswijzen ontwerp-Duinlustpark” dat het bestemmingsplan geen aanpassing behoeft.

Hierbij hebben wij echter een aantal veronderstellingen gehanteerd.

De eerste veronderstelling is dat het bestemmingsplan de Nota Erfregeling volgt en deze nota zelf inhoudelijk niet ter discussie staat. Dit is een formele veronderstelling. Door de ingekomen zienswijzen is echter nu aan de orde in hoeverre u de Nota Erfregeling voor het onderdeel “bouwen in de voortuin” wilt openbreken naar aanleiding van de indieners van zienswijzen nummer 1 versus 2 t/m 6. Indien u dit wilt openbreken, zal zowel de Nota Erfregeling als dit bestemmingsplan wél op dat onderdeel moeten worden aangepast.

Voorts hebben wij verondersteld dat u kunt instemmen met de separate notitie van de wethouder inzake de plannen van de woningbouwvereniging. De notitie heeft overeenkomstig de wens van de commissie Grondgebied bij de tervisielegging van het ontwerp ter inzage gelegen voor een ieder (zie voor de notitie van de wethouder registratienummer 2006008511 en voor uw eerdere beraadslagingen registratienummer 2006008512).

Voorts veronderstellen wij dat u kunt instemmen met de juridische toelichting op het wegvallen van bouw- en gebruiksrechten.

Ambtshalve aanpassingen

- ? Origineel klein en vergund bijgebouwtje op adres Johan Verhulstweg 72 is *op de plankaart* in bestemming Erf getrokken (lag in Tuin);
- ? Het *Planvoorschrift Erf* is aangescherpt n.a.v. het planologische advies op bouwaanvraag Johan Verhulstweg 72: Indien in het villagegebied binnen 2,5 meter zone gebouwd wordt op bestemming Erf, dan dient de goothoogte van het bijgebouw niet hoger te zijn dan het bestaande bijgebouw dan wel 2,5 meter; (ingevoegd bij artikel 8 lid 3 sub c)
- ? De in Bloemendaal gebruikelijke vrijstelling voor hogere erfafscheidingen is in het *planvoorschrift voor de bestemming Tuin* (tot 1.80 meter) nu opgenomen (artikel 9 lid 4 sub a ingevoegd).

Voorstel tot besluit

Aan de orde is nu de afronding van de vaststellingsfase. In deze fase konden zienswijzen richting de raad worden gestuurd. De vaststelling van het bestemmingsplan – met het meewegen van de ingekomen zienswijzen- is een raadsbevoegdheid. Zie voor voorstel tot besluit onder 4.

Vervolgprocedure

Na uw vaststelling behoeft het bestemmingsplan nog goedkeuring door de provincie, alvorens het in werking treedt.

3. Financiële aspecten/risico's

Twee indieners van zienswijzen zijn van mening dat hun rechten worden weggenomen en dreigen met planschade. Volgens vaste jurisprudentie is er echter niet in elk geval recht op planschade. In de aangehechte Nota van beantwoording op ingekomen zienswijzen ontwerp-Duinlustpark onder 7 en 8 staat dat de gemeente geen financieel risico loopt.

4. Voorstel

Wij stellen u voor het ontwerp bestemmingsplan tengevolge van zienswijzen nummer 8 en 10 uit de aangehechte "Nota van beantwoording op ingekomen zienswijzen ontwerp-Duinlustpark" en tengevolge van ambtshalve inbreng **gewijzigd vast te stellen** en wel op de volgende onderdelen:

<i>wijziging</i>	<i>kaart</i>	<i>voorschrift</i>	<i>toelichting</i>
Positief bestemmen van de fysiotherapiepraktijk op de begane grond Duinweg 43 naar aanleiding van inspreker nummer 8 zoals genoemd in de "Nota van beantwoording op ingekomen zienswijzen ontwerp-Duinlustpark"	<i>aanduiding op de plankkaart</i>	<i>toevoegen artikel 7 (Wonen) lid 1 sub b</i>	
Opnemen commentaar van inspreker nummer 10 (het Hoogheemraadschap Rijnland)			<i>extra tekst in paragraaf 2.7 van de toelichting.</i>
Origineel klein bijgebouwtje op adres Johan Verhulstweg 72 is in bestemming Erf getrokken (lag in Tuin) (naar aanleiding van planologisch advies over bouwaanvraag Johan Verhulstweg 72);	<i>plankkaart</i>		
Indien in het villagegebied binnen 2,5 meter zone gebouwd wordt op Erfbestemming, dan dient de hoogte van het bijgebouw niet hoger te zijn dan het bestaande bijgebouw (naar aanleiding van planologisch advies over bouwaanvraag Johan Verhulstweg 72);		<i>Toevoegen artikel 8 (Erf) lid 3 sub c</i>	
De in Bloemendaal gebruikelijke vrijstelling voor hogere erfafscheidingen in de bestemming Tuin (tot 1.80 meter) is nu opgenomen		<i>toevoeging artikel 9 (Tuin) lid 4 sub a</i>	

5. Uitvoering

Na het raadsbesluit zullen wij de planprocedure vervolgen.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

W.H. de Gelder , burgemeester.

A.Ph. van der Wees , secretaris.

Advies Commissie

De commissie heeft het voorstel besproken.
Het wordt een bespreekpunt



De raad der gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 november 2006;

overwegende,

dat voor het plangebied, gelegen in Bloemendaal, dat in het noorden begrensd wordt door de Brederodelaan aan de noordwestzijde, de gemeentegrens met de gemeente Velsen aan de noordoostzijde en de Duinlustparkweg en het gebied Schapenduinen aan de zuidzijde, zoals ingetekend op de plankaart nr. 8453-6, een herziening van de vigerende bestemmingsplannen/ bebouwingsvoorschriften gewenst is en dat het gewenst is deze te vervangen door één nieuw bestemmingsplan;

dat gelegenheid tot inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan Duinlustpark is geboden overeenkomstig artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

dat voor het voorontwerp-bestemmingsplan Duinlustpark het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is gevoerd;

dat het ontwerp-bestemmingsplan Duinlustpark voor een ieder ter inzage heeft gelegen in de periode van 16 juni 2006 tot en met 27 juli 2006;

dat gedurende deze periode tien zienswijzen zijn ingediend door:

1. *de heer H. Stokvis, Pinellaan 10* (registratienummers 2006011255 (post) + 2006011194 (fax));
2. *mevrouw F. van Putten en mevrouw J. Dijkgraaf, Pinellaan 4 en 2* (reg.nr. 2006011057)
3. *mevrouw A. Smit-Schoorl, Johan Verhulstweg 68* (reg. nr. 2006010975)
4. *de heer W.J. Westerlaken, Johan Verhulstweg 69* (reg. nr. 2006011134)
5. *mevrouw F.N. ten Cate-Kaag, Johan Verhulstweg 70* (reg.nr. 2006010502)
6. *mevrouw E.E. Fuchs-Jansen, Johan Verhulstweg 72* (reg.nr. 2006010304)
7. *de heer J.J. de Bruin, Duinweg 41* (reg.nr. 2006011218 + 2006011855)
8. *de heer R.M.P.M. Castenmiller, Duinweg 43* (reg.nr. 2006012131 + 2006012507 + 2006013221)
9. *de heer J.C. de Jong, Stichting Schapenduinen, Brederodelaan 145* (reg. nr. 2006011188)
10. *Hoogheemraadschap Rijnland, verwerking van de watertoets* (reg. nr. 2006011138)

dat deze zienswijzen tijdig zijn ingediend en ontvankelijk dienen te worden verklaard;

gelezen de aangehechte "Nota van beantwoording op ingekomen zienswijzen ontwerp-Duinlustpark", waarmee hij kan instemmen;

gelet op de artikelen 10, 15, 23, 26 en 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

1. de zienswijzen van de indieners onder 1 tot en met 10 ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen van de indieners onder 1, 2 t/m 6, 7, 9 ongegrond te verklaren;
3. de zienswijzen van de indieners **onder 8** gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond te verklaren en dientengevolge de planvoorschriften en de plankaart als volgt te wijzigen:
 - a. artikel 7 lid 1 sub b toevoegen: "*alsmede voor een fysiotherapiepraktijk op de begane grond ter plaatse van het pand Duinweg 43*"

- b. plankaart (8453-6, d.d. 31-10-2006) bij de legenda onder Aanduidingen toe te voegen een driehoeksmarkering "fysiotherapiepraktijk op begane grond toegestaan (Duinweg 43)", alsmede deze driehoeksmarkering in te tekenen in het bouwvlak;
4. de zienswijze van de indiener **onder 10** gegrond te verklaren en dientengevolge de plantoelichting als volgt te wijzigen:
 - a. in paragraaf 2.7. van de toelichting extra tekst toe te voegen, luidende
 - " *In dit plangebied is van toepassing het waterbeleid van het hoogheemraadschap Rijnland, ten tijde van opstellen van dit bestemmingsplan geformuleerd in het Waterbeheersplan 2006-2009. Bij het hoogheemraadschap is een vergunningsplicht op grond van Rijnlands keur voor aanpassing van de waterhuishouding en van het Bouwstoffenbesluit. (zie voorts www.rijnland.net, knop loket)* ";
 - " *Met hulp van het hoogheemraadschap wordt dit afkoppelen door gemeente en door particulieren in het gemeentelijk waterplan nader uitgewerkt* ";
 - " *Het hoogheemraadschap geeft concreet betekenis aan wanneer en hoe je in de praktijk regenwater (schoon water) kan afkoppelen naar oppervlaktewater. Het schap heeft een praktische beslisboom opgesteld voor gemeenten en particulieren. Ter bestrijding en voorkoming van verontreiniging van oppervlaktewateren zijn lozingen gereguleerd in de Wet verontreiniging oppervlaktewateren (Wvo).* ";
 5. voorts de volgende **ambtshalve** wijzigingen aan te brengen en dientengevolge de planvoorschriften en de plankaart als volgt te wijzigen:
 - a. aan artikel 8 lid 3 sub c inzake de regeling dat de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3.00 meter toevoegen: " *voor zover gelegen in het villagegebied en op een afstand van 2,5 meter of minder tot de perceelsgrens mag de goothoogte van bijgebouwen niet meer bedragen dan de bestaande bijgebouwen ter plaatse (d.w.z. in nabijheid van 3 meter of minder) en indien geen bestaande bijgebouwen ter plaatse maximaal 2,5 meter*";
 - b. aan artikel 9 lid 4 inzake de vrijstellingsbevoegdheid een nieuw sublid a invoegen, luidende " *van het bepaalde in lid 3 onder c ten behoeve van de bouw van een erfafscheiding met een bouwhoogte van ten hoogste 1.80 meter, met dien verstande dat de bebouwingskarakteristiek van de omgeving niet wordt geschaad*", en voorts het oude sublid a tot sublid b vernummeren.
 - c. op de plankaart het origineel kleine bijgebouwtje op adres Johan Verhulstweg 72 in de bestemming Erf te trekken (lag in Tuin);
 6. het bestemmingsplan Duinlustpark gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende plankaart met nummer " 8453-6" en datum "31-10-2006", en de daarbij behorende voorschriften en toelichting.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 7 december 2006.

, voorzitter

, griffier

NOTA van BEANTWOORDING OP INGEKOMEN ZIENSWIJZEN ONTWERP-DUINLUSTPARK

Gemeente Bloemendaal, Afdeling Ruimte en Bouwen, oktober 2006

Procedureel

Het ontwerp heeft ter visie gelegen van 16 juni t/m 27 juli 2006. Bekendmaking heeft plaatsgehad via een algemene kennisgeving in het Weekblad d.d. 15 juni 2006 (bij de Bloemendaalse wekelijkse publicatie), de Staatscourant en gemeentelijke website en via verzending van brieven aan de diverse insprekers, alsmede aan de bij de grenswijziging betrokken percelen.

Inhoudelijk

Er zijn 10 zienswijzen tegen het ontwerp ingediend: 9 van inwoners uit het gebied en 1 van een instantie. Eén betreft een pleidooi voor verruiming van de erfbebouwing in de voortuin. Vijf zienswijzen zijn gelijklopend en betreft juist een pleidooi voor het vrijwaren van erfbebouwing in de voortuin. Voorts zijn er twee zienswijzen ingediend die pleiten voor het behoud van hun oude rechten uit het vorige bestemmingsplan en voelen zich verongelijkt behandeld ten opzichte van de woningbouwvereniging. Eén inwoner heeft moeite met de extra nieuwbouw, die in dit conserverende bestemmingsplan wordt toegelaten voor de woningbouwvereniging. Het hoogheemraadschap Rijnland heeft als betrokken instantie bij de watertoets nog enkele aanvullende opmerkingen.

I. Bouwen in voortuin

11. de heer Stokvis, Pinellaan 10 (2006011255 (post) + 2006011194 (fax))
NB. er ligt nog een bouwaanvraag, die nu niet past in ontwerp i.v.m. strijdig gebruik (corsa 2005001900 + 2005017352)
12. van Putten en Dijkgraaf, Pinellaan 4 en 2 (2006011057)
13. Smit-Schoorl, Johan Verhulstweg 68 (2006010975)
14. Westerlaken, Johan Verhulstweg 69 (2006011134)
15. ten Cate, Johan Verhulstweg 70 (2006010502)
16. Fuchs, Johan Verhulstweg 72 (2006010304)
NB. er ligt een bouwaanvraag erfbebouwing in achtertuin, die wel past in ontwerp

II. Beperking bouw- en gebruiksrecht

17. de Bruin, Duinweg 41 (2006011218 + 2006011855),
18. Castenmiller, Duinweg 43 (2006012131 + 2006012507 + 2006013221)

III. Toegekende extra bebouwingsmogelijkheden voor de woningbouwvereniging Brederode

19. de Jong, Stichting Schapenduinen, Brederodelaan 145 (2006011188)

IV. Verwerking van de watertoets

20. Rijnland, verwerking van de watertoets (2006011138)

<u>I. Bouwen in voortuin</u>	
1. <u>de heer Stokvis, Pinellaan 10 (2006011255 (post) + 2006011194 (fax))</u> <u>NB. er ligt nog een bouwaanvraag, die nu niet past in ontwerp i.v.m. strijdig gebruik (corsa 2005001900 + 2005017352)</u>	
<p><u>De bestemming Erf ligt te veel naar achteren en zou gezien de vorm van de huizen in het verlengde van de voorgevel gelegd moeten worden. Het erf wordt verkleind ten gunste van tuin en hierdoor is het niet langer mogelijk een bouwwerk, bijvoorbeeld schuur, naast het huis te plaatsen.</u></p>	<p><u>Het plaatsen van een schuur naast het huis was ook in de bebouwingsvoorschriften niet direct mogelijk, alleen bij dispensatie door de raad. Dit betekent dat er afhankelijkheid is van de beleidsinzichten op dat moment (tijdsgeest, discretionaire bevoegdheid). Beleidsinzichten zijn aan verandering onderhevig. Op dit moment is de Nota Erfregeling uitgangspunt voor optekenen van de bestemming Erf, waarbij halverwege de zijgevel het uitgangspunt is.</u></p> <p><u>Overigens biedt vergunningvrij bouwen van onder meer aan- en bijgebouwen nog extra mogelijkheden, waarbij –onder voorwaarden – 1 meter van achter de voorgevel uitgangspunt is.</u></p> <p><u>Bovendien is er nog – zij het beperkt- een mogelijkheid van bebouwing in de voortuin.</u></p> <p><u>Conclusie: Het perceel biedt nog voldoende ruimte voor realiseren van erfbebouwing. Aanpassing van de bestemmingsgrens is niet op zijn plaats.</u></p>
<p><u>Niet ingestemd kan worden met de in het ontwerp neergelegde beperking voor het bouwen in de voortuin (bestemming Tuin). Waar het voorontwerp en concept-ontwerp nog uitging van “bijgebouwen”, gaat het huidige plan uit van een functionele omschrijving “plantenkassen en dierenverblijven”. Niet de functionaliteit moet voorop staan, maar het ontwerp en gebruikte materialen (afmeting, bouwwijze, materialen, uiterlijk). Voorgesteld wordt dit te vervangen door het ruimere begrip “bijgebouwen”.</u></p>	<p><u>Het voorontwerp en concept-ontwerp kende een redactie, dat inderdaad uitging van uitsluitend de stedenbouwkundige benadering.</u></p> <p><u>Deze redactie is een vrijere vertaling van het bestemmingsplanvoorschrift Tuin uit Aerdenhout-Bentveld, dat als laatste voorbeeldplan genomen is bij opstelling van de planvoorschriften. In dat plan is wel nog een functionele benadering genoemd, maar waren ook tuinhuisjes mogelijk.</u></p> <p><u>Het terugbrengen van het planvoorschrift naar weer een functionele benadering is gedaan als uitvloeisel van de nieuwe Nota Erfregeling (januari 2006), waarin weer gekozen is voor de functionele benadering en nu zonder tuinhuisjes.</u></p> <p><u>Conclusie: Het bestemmingsplan wil in dit opzicht volgend zijn aan de Nota Erfregeling.</u></p>

<p>2. <u>van Putten en Dijkgraaf, Pinellaan 4 en 2 (2006011057)</u> 3. <u>Smit-Schoorl, Johan Verhulstweg 68 (2006010975)</u> 4. <u>Westerlaken, Johan Verhulstweg 69 (2006011134)</u> 5. <u>Fuchs, Johan Verhulstweg 72 (2006010304)</u> 6. <u>ten Cate, Johan Verhulstweg 70 (2006010502)</u> <u>NB. er ligt een bouwaanvraag erfbebouwing in achtertuin, die past wel in het bestemmingsplan</u></p>	
<p><u>Niet ingestemd kan worden met de in het plan geboden mogelijkheid voor het oprichten van dierenverblijven of plantenkassen of fietsenbergingen in de bestemming Tuin bij percelen groter dan 500m². De percelen in dit gebied (Johan Verhulstweg, Pinellaan, Vinkenbaan) hebben op de erven voldoende ruimte om deze bouwwerken daar te plaatsen. Voorgesteld wordt –bij percelen met voldoende ruimte op het erf- deze bouwwerken slechts toe te staan in bestemming Erf en dus niet in Tuin, waardoor het landelijke karakter van Duinlustpark zo goed mogelijk wordt beschermd.</u></p>	<p><u>De redactie van dit artikel is ontleend aan de richtlijn, zoals is opgenomen in de Nota Erfregeling.</u></p> <p><u>Conclusie: Het bestemmingsplan wil in dit opzicht volgend zijn aan de Nota Erfregeling.</u></p>
<p><u>II. Beperking bouw- en gebruiksrecht</u></p>	
<p>7. <u>de Bruin, Duinweg 41 (2006011218 + 2006011855)</u></p>	
<p><u>Er is sprake van een inperking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Schroeder van der Kolk. De GB2 bebouwingsstrook (artikel 9) is vervallen en vervangen door:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> o <u>Strak bouwvlak om bestaande hoofdgebouw (was bebouwingsstrook)</u> o <u>Woonbestemming (was GB= gemengde bestemming: woningen, winkels met woningen en verzorgende bedrijven met woningen, alsmede rust- en verzorgingstehuizen).</u> <p><u>E.e.a. wordt als volgt nader onderbouwd:</u></p> <p>A. <u>Beperking van gebruiksmogelijkheden</u> B. <u>Rechtsongelijkheid</u> C. <u>Bouwplannen binnen de planperiode</u></p>	<p>=</p>
<p>A. <u>Beperking van gebruiksmogelijkheden</u></p>	
<p><u>De ontwikkeling van het voormalig PZ terrein tot nieuwe woonkern en de ligging aan een verbindingroute richting NS station en winkelgebied bij de Dekamarkt maakt het exploiteren van een winkel commercieel interessant. (= gebruik)</u></p>	<p><u>Planologisch uitgangspunt is het concentreren van winkelvoorzieningen in de dorpskernen. Dit sluit overigens ook aan op het beleid van de gemeente Velsen.</u></p>
<p><u>Ingevolge een binnenplanse vrijstelling kan een hoofdgebouw 15 meter breed worden opgericht i.p.v. 12 meter (=bouwen)</u></p>	<p><u>Binnenplanse vrijstellingen zijn geen recht.</u></p>
<p><u>De bebouwingsstrook biedt meer vrije zoekruimte dan een strak bouwvlak bij sloop-nieuwbouw van het pand (het huidige pand is tegen het buurhuis aangebouwd).</u></p>	<p><u>Het opnemen van een flexibele bouwstrook in het bestemmingsplan is alleen van nut als verwacht mag worden dat binnen de plantermijn het pand gesloopt zal worden en verschuiving gewenst is. Het opnemen van een strak bouwvlak in het bestemmingsplan is juist van nut als die</u></p>

	<p><u>verwachting er niet is en er dus meer rechtszekerheid voor burens is bij een "niet wandelend" vlak. Voorts is de meeste bebouwing in dit plangebied van goede bouwkundige - en beeldkwaliteit, met een hoge courantheid, waarbij sloop helemaal niet gewenst is. Om het stimuleren van sloop tegen te gaan wordt daarom mede voor het strakke bouwvlak gekozen.</u></p>
<p>B. <u>Rechtsongelijkheid</u></p>	
<p><u>Het bouwrecht aan de Brederodelaan tussen de nummers 43 en 47 wordt wel gehandhaafd, omdat het hier een perceel van de Woningbouwvereniging betreft. Dit wordt ervaren als het "meten met twee maten".</u></p>	<p><u>De bebouwingsmogelijkheid aan de Brederodelaan tussen de nummers 43 en 47 ligt in het verlengde van de hier bewust gekozen uitzonderingspositie voor de woningbouwvereniging, waardoor ter plaatse tot een andere afweging is gekomen. Zie verder commentaar onder inspreker 9.</u></p>
<p><u>Verwijzing naar bestemmingsplan Bloemendaalse Park&Duin en Daal. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van dat plan de bestaande bouwrechten van particulieren wel gehonoreerd, terwijl deze in het ontwerp waren geschrapt. Dit zou dus ook nu voor Duinlustpark zo moeten gelden.</u></p>	<p><u>Het van geval tot geval op basis van de merites van dat geval in het bestemmingsplan Bloemendaalse Park/ Duin en Daal alsnog af te wegen of bouwrechten honorering moeten krijgen is door de gemeenteraad gedaan. Het is aan de gemeenteraad in hoeverre zij dat voor de navolgende nog vast te stellen bestemmingsplannen eveneens zo zal besluiten. Op elk geval inzake (vermeende) bouwrechten zal derhalve een zelfstandige afweging moeten worden gemaakt.</u></p>
<p>C. <u>Bouwplannen binnen de planperiode</u></p>	
<p><u>In het gemeentelijk commentaar op de inspraakreactie wordt verwezen naar het ontbreken van concrete initiatieven of aanwijzingen, die bij de gemeente kenbaar zijn, dat binnen de planperiode gebruik zal worden gemaakt van de mogelijkheden op grond van de GB bestemming met bijbehorende bebouwingsstrook (zie ook onder A). Dit komt vreemd over omdat de huidige of toekomstige eigenaar juist in die periode alsnog gebruik zou willen maken van de mogelijkheden, die nu worden weggenomen.</u></p>	<p><u>Bij de beoordeling of er nog sprake is van een bouwrecht is het blijkens jurisprudentie van belang of er concrete initiatieven of aanwijzingen zijn geweest tot realisering. Het gaat dus niet om wat er nu of straks in de planperiode nog allemaal zou kunnen gebeuren en eventueel zou willen, maar meer in hoeverre er tot op heden pogingen tot realisering daartoe zijn ondernomen. Die pogingen zijn ons niet gebleken.</u></p>
<p><u>Conclusie</u> <u>Er is sprake van planschade door het laten vervallen van de bestemming en bebouwingsstrook GB2 en er is sprake van rechtsongelijkheid door het "meten met twee maten".</u></p>	<p><u>Conclusie</u> <u>De gemeente is van mening dat noch om planologische noch om juridische redenen de vigerende bestemming opnieuw opgetekend moet worden.</u></p> <p><u>De planologische bestemmingswijziging is meer passend in het huidige ruimtelijk beleid en is juridisch verantwoord. Er is in dit geval immers sprake van de zogenaamde risico-aanvaarding. De door de indiener veel aangevoerde argumenten zijn juridisch niet steekhoudend genoeg om zich te beroepen op planschade.</u></p> <p><u>Voor het aspect van rechtsongelijkheid en willekeur zie het commentaar onder inspreker 9.</u></p>

8. <u>Castenmiller, Duinweg 43 (2006012131 + 2006012507)</u>	
<p><u>Voorgestaan wordt een ruimer gebruik zoals in het oude bestemmingsplan was voorzien, waaronder detailhandel. Dit ruime gebruik moet voor de toekomst mogelijk blijven:</u></p>	<p><u>Uitgangspunt is het bestemmen overeenkomstig de feitelijke situatie met inachtneming van bestaande rechten (juridisch). Voorzover de gebruiksmogelijkheden uit het oude bestemmingsplan onbenut zijn gebleven, is sprake van zogenaamde risicoaanvaarding.</u></p> <p><u>Een ruime bestemming met o.a. detailhandel past naar hedendaagse inzichten niet meer ter plaatse, waardoor het opnemen om planologische redenen evenmin te verdedigen is.</u></p>
<p><u>Artikel 26 (de gebruiksvoorschriften) gaat uit van een vloeroppervlakte van maximaal 60 m², terwijl in de huidige situatie over de totale benedenverdieping een oppervlakte van 140 m² wordt beschikt (inclusief oefenruimte, sanitaire voorzieningen, kantoor e.d.) Verzocht wordt de maatvoering van 60 m² te wijzigen in 140 m².</u></p>	<p><u>Bedoeling van dit bestemmingsplan is dat de fysiotherapie praktijk kan worden voortgezet. Tot op heden is gedacht dat dit veiliggesteld was onder de specifieke gebruiksvoorschriften (artikel 16 lid 3 onder a).</u></p> <p><u>Na onderzoek is gebleken dat de praktijk meer dan 30 % vloeroppervlakte in beslag neemt en daardoor buiten de regeling valt.</u></p> <p><u>Wij stellen daarom voor een aparte regeling te treffen om het gebruik van de fysiotherapiepraktijk positief te bestemmen door een extra aanduiding op de plankaart en toevoeging in het planvoorschrift Woondoeleinden: * tevens gebruik begane grond voor fysiotherapiepraktijk (toegestaan ter plaatse van Duinweg 43).</u></p>
<p><u>Voorgesteld wordt de bestemming Tuin aan de voorzijde te wijzigen in Erf, zodat dit nu en in de toekomst aangewend kan worden voor de stalling van fietsen etc.</u></p>	<p><u>Ook in het oude bestemmingsplan waren de gronden aan de voorzijde bestemd voor "Voor- en zijtuin, open erf". Het stallen van fietsen en parkeren op eigen terrein past binnen deze bestemming.</u></p>
<p><u>Voorts wordt medegedeeld dat de ligging van dit adres nabij de gemeentegrens van Velsen van oudsher altijd een veelal "vergeten adres is in de bezorging van het huis-aan-huis blad, waardoor relevante informatie van de gemeente via de algemene publicatie worden gemist. Dit is ook de reden dat niet eerder een reactie is ingekomen van de eigenaar.</u></p>	<p><u>De bezorging van het huis-aan-huis blad dient uiteraard onder alle bewoners van Bloemendaal gegarandeerd te zijn. Dit behoeft dus opnieuw aandacht.</u></p> <p><u>Het is overigens ook mogelijk zich via email op te geven voor de digitale verzending van de wekelijkse gemeentelijke publicatie.</u></p> <p><u>Voor de onderhavige planprocedure is de zienswijze tijdig ingekomen en dus verder geen probleem.</u></p>

III. Toegekende extra bebouwingsmogelijkheden voor de woningbouwvereniging Brederode

9. de Jong, Stichting Schapenduinen, Brederodelaan 145 (2006011188)

De Stichting verzet zich tegen de extra wooneenheden, die in dit plangebied worden toegelaten. Dit is een extra verstedelijking, die zich niet verdraagt met het karakter van dit plangebied (tegenover ingang van Nationaal Park), de hogere beschermende wetgeving (SBZ/ Habitatrichtlijn) en de in het verleden gemaakte verkoopvoorwaarden (toen in 1929 Schapenduinen werd verkocht aan de Woningbouwvereniging). De ingenomen uitzonderingspositie voor de Woningbouwvereniging is onvoldoende onderbouwd en kan leiden tot onwenselijke en verstrekende consequenties elders in de gemeente. Het probleem van het Boshofje wordt afgewenteld op een kwetsbaar en natuurlijk gebied.

Inderdaad is sprake van extra verstedelijking in het plangebied door opname van de twee wijzigingsvlekken, zij het in zeer beperkte mate en op een aanvaardbare manier, die ook passend is bij het gedachtegoed van de grondverkoop uit 1923 (zie blz. 23 uit het boekje "75 jaar woningbouwvereniging Bloemendaal-noord, Uit de huizen blijft het licht stralen", J. Keesom, 1993). De mogelijkheden voor de nieuwbouw zijn in dit bestemmingsplan immers begrensd door de natuurwetgeving en de aanwezige landschappelijke waarden. De initiatiefnemer (de woningbouwvereniging) dient een habitatonderzoek aan te leveren (in het wijzigingsvoorschrift) en de wijzigingsvlekken zijn op de plankaart begrensd door de bestemmingen groenvoorzieningen (waar ofwel waardevolle bomen zijn, ofwel entree voor wandelpaden zijn gerespecteerd). De bouwhoogte zal niet hoger worden dan de huidige bouwhoogte, alleen de goothoogte zal uitsluitend aan de achterzijde omhooggetrokken kunnen worden om wooneenheden op deze laag te kunnen creëren en levensloopbestendige woningen te kunnen realiseren. Deze ophoging is stedenbouwkundig verantwoord.

Conclusie: Er is geen sprake van willekeur, maar juist van een door het bestuur expliciet kenbaar gemaakte uitzonderingspositie om redenen van een aan de woningbouwvereniging specifieke maatschappelijke doelstelling.

IV. Verwerking van de watertoets

10. Hoogheemraadschap Rijnland, verwerking van de watertoets (2006011138)

Verzocht wordt te verwijzen naar het beleid van Rijnland, te weten het waterbeheersplan 2006-2009, dat momenteel ter goedkeuring ligt bij de provincie Zuid-Holland en Noord-Holland.

Voorts geeft het hoogheemraadschap concreet betekenis aan hun richtlijn geformuleerd in de beslisboom Aan- en afkoppelen verharde oppervlakken van de werkgroep Riolering West-Nederland voor dit plangebied.

Het hoogheemraadschap is verheugd omtrent het voornemen tot afkoppelen en stelt dat voor de concrete uitvoering en voorwaarden een verwijzing naar het Waterplan Bloemendaal nuttig is.

Voorts wijst het hoogheemraadschap op de vergunningplicht op grond van Rijnlands keur voor aanpassing van de waterhuishouding en van het Bouwstoffenbesluit. Een aanvraagformulier is te downloaden op de website www.rijnland.net onder de knop **loket**.

In paragraaf 2.7 van de toelichting is de verwijzing naar het Waterbeheersplan 2006-2009 opgenomen, alsmede zijn de vergunningplicht en de beslisboom genoemd.

De concrete betekenis van de beslisboom strekt echter verder dan alleen dit plangebied en zal daarom voor zover het de gemeente betreft bij het gemeentelijk waterplan worden getrokken en voor zover het particulieren betreft bij planinformatie door het Bouw- en Woningtoezicht worden meegenomen.

De vergunningplicht van een ander overheidsorgaan is voorts een aandachtspunt bij het binnen de overheid gaande stroomlijningproces van benodigde vergunningen en publiekrechtelijke informatievoorziening (o.a. Wabo en Wet Puber).