

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Elswoutslaan 4'

Inleiding

Van 20 december 2023 tot en met 31 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Elswoutslaan 4' ter inzage gelegen. Iedereen kon gedurende deze termijn een zienswijze indienen op het plan. Gedurende de termijn is er één zienswijze ingediend.

Samenvatting en conclusie

Voor de leesbaarheid en overzichtelijkheid zijn de zienswijzen samengevat. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. De ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan waarbij de bijlage van het onderzoek Quicksan flora en fauna worden geactualiseerd. Ambtshalve zal het stikstofdepositieonderzoek worden aangepast naar de actuele versie van de AERIUScalculator ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Reactie op zienswijzen

Indiener 1 – Stichting Tuin van Haarlem (brief ingekomen op 24 januari 2024, registratienummer z1232076)

- a. De Stichting geeft aan dat er geen noodzaak is om het maximum oppervlakte te vergroten van 160m² naar 176m². Men verzoekt vast te houden aan het vigerende bestemmingsplan en omgevingsvergunning. Men geeft aan dat als de bestaande uitbouw van 39m² niet wordt gesloopt de nieuwbouw niet groter mag zijn dan 121m².
- b. Door de Stichting wordt aangegeven dat de nieuwbouw veel zichtbaarder wordt. In de nabijheid zijn ook andere bebouwingsmogelijkheden waardoor de geprojecteerde bebouwingsdichtheid het aanzien van het landgoed nadelig wordt beïnvloed. Tevens wordt opgemerkt dat een recent gerealiseerde stal ten zuiden van de woning niet op de plattegronden is aangegeven.
- c. De Stichting geeft aan dat de extra bebouwing die dit bestemmingsplan mogelijk maakt niet gekenmerkt kan worden als bijgebouw op basis van het beoogde bouwplan. Men geeft aan dat het beoogde bouwplan meer aandacht opeist dan het hoofdgebouw vanwege de omvang, grote glasoppervlakten en zonnepanelen.
- d. De stichting geeft aan dat het beoogde bijgebouw niet ten dienste staat van het hoofdgebouw en dat het bijgebouw zelfstandig bewoond kan worden. Men geeft aan dat hierdoor een extra woning worden gerealiseerd in plaats van alleen extra bebouwing.
- e. Men geeft aan dat de uitgevoerde onderzoeken onzorgvuldig zijn omdat een zelfstandige woning een andere ruimtelijke impact heeft dan een bijgebouw.
- f. Concluderend geeft de stichting aan dat extra bebouwing in deze omvang, vorm en situering niet passend en wenselijk is als onderdeel van het landgoed Elswoutshoek en de omgeving bestaande uit landgoederen en natuurgebieden.

Reactie

- a. De wens van initiatiefnemer is om meer extra bebouwing toe te staan dan mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan. De gemeente toetst of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dat is hierbij het geval zoals blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan. De regeling ten aanzien van het aantal vierkante meter bijgebouw is duidelijk opgenomen in artikel 4.2.2. van het bestemmingsplan. Indien er een omgevingsvergunning wordt ingediend kan dit inderdaad betekenen dat de bestaande schuur gesloopt dient te worden.
- b. Het gebruik van omliggende percelen wordt door dit bestemmingsplan op geen enkele wijze beperkt. Zoals uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt zijn de extra bouwmogelijkheden van 16m² (ten opzichte van het vigerende planologische regime) beperkt en passend binnen de omgeving. Eveneens worden monumentale waarden niet aangetast. Er is door de indiener niet inzichtelijk gemaakt waarom deze 16m² zorgt voor een onevenredige bebouwingsdichtheid. De gemeente is van mening dat landgoederen doorgaans juist herkenbaar zijn door royale gebouwen in een landschappelijke omgeving. Door royale bebouwing in de utiliteitszone mogelijk te maken draagt de plek bij aan de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de landgoederenzone. Dit gaat, zoals ook genoemd in de toelichting, niet ten koste van de herkenbaarheid van het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw springt nu in het oog door rode bakstenen en rode dakpannen. Volgens de verleende vergunning uit 2017 zou het bijgebouw daar vlak naast komen. De nieuw gekozen plek ligt verder weg en lager. Daardoor zal nieuwbouw minder opvallen en het hoofdgebouw zullen optisch dominant blijven. Ook blijkt uit het voorgestelde bouwplan dat de gevel vooral uit hout en glas zal bestaan. De neutrale kleur maakt dat het gebouw goed past in het landschap. Zo wordt door de extra 16m² aangesloten bij het royale en exclusieve karakter dat gemeente Bloemendaal nastreeft zonder dat het hoofdgebouw minder herkenbaar wordt. Het bestemmingsplan bevat geen 10% regeling waardoor een extra verhoging anders dan aangeduid niet tot de mogelijkheden hoort. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit bestemmingsplan bouwmogelijkheden geeft en dat het uiteindelijke bouwplan anders is dan nu is opgenomen in de bijlage. Het is aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit om uiteindelijk te oordelen over de ruimtelijke kwaliteit van het dan voorliggende bouwplan.
- c. Het bestemmingsplan staat bouwmogelijkheden toe. Als basis voor het opstellen van het bestemmingsplan is het voornemen van een bouwplan genomen. Door het gebruik van veel hout en een eenvoudige vormgeving gaat het gebouw goed op in het landschap. Het hoofdgebouw springt door het gebruik van rode bakstenen en rode dakpannen meer in het oog. Ook ligt de nieuwe woning lager dan het bestaande hoofdgebouw waardoor deze minder dominant in het landschap aanwezig zal zijn.

- d. In artikel 4.2.1 is bepaald dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd. Het toevoegen van een extra woning is zodoende niet toegestaan. De regeling voor het aantal woningen en vermeerdering van het aantal woningen is niet anders dan in het vigerende bestemmingsplan. De tekeningen opgenomen in de bijlage van de quickscan zijn onjuist en gedateerd. Dit zal worden aangepast. De gemeente heeft het beleid om geen extra woningen toe te staan buiten de kernen. In de regels wordt dit ook expliciet uitgesloten (artikel 4.2.1. onder b).
- e. De extra bebouwing is ten dienste van de bestaande woning. Aangezien er geen extra woning wordt toegestaan is er ook geen reden om de onderzoeken hierop te baseren.
- f. Gelet op al het voorgaande is de gemeenteraad van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het toestaan van de extra bebouwing tast de natuurwaarden, het landgoed en de landgoederen niet aan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan waarbij de bijlage van het onderzoek Quickscan flora en fauna wordt geactualiseerd.