

Bijlage 1 Waterbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Waterwet

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming. De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen. De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen.

De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn Water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Waterplan 2010 – 2015

Het provinciale waterplan, Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren, 16 november 2009, geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en acties tot 2015. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid. Alle ruimtelijke opgaven uit het Waterplan zijn integraal afgewogen bij de vaststelling van de Structuurvisie. Het motto van het Waterplan is beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De klimaatverandering, het steeds intensievere ruimtegebruik in Noord-Holland en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden, vragen om een herbezinning op de waterveiligheid, het waterbeheer en de ruimtelijke ontwikkeling. Een belangrijk middel voor het realiseren van de waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur.

Strategische waterdoelen zijn:

- Samen met waterschappen en Rijkswaterstaat voldoende bescherming waarborgen van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's via het principe: preventie (het op orde houden van de waterkeringen met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit), gevolgschade beperken (bijvoorbeeld waterbestendig bouwen daar waar nodig) en rampenbeheersing (bijvoorbeeld goede vluchtroutes en informatievoorziening).
- Samen met waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat zorgen dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Het versterken van het watersysteem en de beleving van het water door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie.
- Samen met gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven zorgen voor schoon en voldoende water door een kosteneffectief en klimaatbestendig grond- en oppervlaktewatersysteem.
- Samen met gemeenten, waterschappen en belanghebbenden zorgen voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij hanteren we integrale gebiedsontwikkeling.

Waterbeheerplan 4 2010-2015

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft het integrale Waterbeheerplan 2010-2015 vastgesteld op 09-12-09. Dit waterbeheerplan (WBP 2010-2015) heeft betrekking op het gehele beheergebied.

Dit sleuteldocument zet de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2010-2015. Het plan is gebaseerd op uitgebreid onderzoek en overleg met buurwaterschappen, provincies en Rijk. Ook hebben maatschappelijk organisaties hun inbreng geleverd via het Waterberaad, dat vijf keer is bijeengekomen om dit WBP4 te bespreken. De ambities en maatregelen richten zich op het waarborgen van de veiligheid, het verder verbeteren van het beheer en de inrichting van het waterhuishoudkundige systeem en het verbeteren van de waterkwaliteit.

De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De maatregelen bereiden het beheergebied de komende jaren voor op deze ontwikkelingen. Rijnland is op meerdere manieren bezig om bovenstaande ambities te verwezenlijken. Enerzijds wordt bekeken of het huidige watersysteem aan de eisen voldoet en rekening houdend met klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling ook blijft voldoen. Zo nodig worden maatregelen uitgevoerd dal dat niet het geval is (op orde krijgen).

Anderzijds wordt ervoor gezorgd dat bij veranderingen in het watersysteem, als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen in het watersysteem, blijft voldoen (op orde houden).

Keur en Beleidsregels

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden).
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken).
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Waterplan Bloemendaal, november 2007

Het waterplan is een concreet en uitvoeringsgericht plan voor het bestaande bebouwde gebied en het relevante landelijk gebied van de gemeente Bloemendaal. In het waterplan zijn beleid en maatregelen met een planning en kostenverdeling geformuleerd. Het plan is gericht op het realiseren van een duurzaam watersysteem, waarin maatregelen voor het grondwater, het oppervlaktewater en de waterketen integraal zijn opgenomen.

Het waterplan beschrijft met betrekking tot verschillende onderwerpen de volgende doelstellingen tot en met 2020:

Ruimtelijke ordening:

- De afvoer van het duinrelsysteem Halve Maantje en Caprera moet bedrijfszekerder worden door de aanleg van een extra verbinding naar het watersysteem op Meer en Berg (Park Brederode). De voorkeur gaat hierbij uit naar een open verbinding die ruimtelijk is ingepast in de ontwikkelingen rond Meer en Berg (Park Brederode). Indien dit niet mogelijk is wordt ingezet op een verbinding met behulp van pomp (i.v.m. moeten opvoeren) en persleiding.

Ecologie:

- In 2020 is 17% van alle oevers natuurvriendelijk ingericht (50% in 2050).
- De gebieden ingericht voor het vasthouden van duinwater zijn ecologisch ingericht.
- Materialen zijn duurzaam.

Grondwatersysteem:

- De gemeente draagt zorg voor de ontwatering van het openbaar gebied. In gebieden met horizontale drainage kan de particulier eigenaar hierop aansluiten.
- De bestrijding van grondwateroverlast door horizontale drainage is daar waar nodig geïntensiveerd.
- Bij de aanleg van (civieltechnische) werken worden standaard aanpassingen aan het ontwateringsysteem meegenomen.
- In nieuwbouwprojecten en bij ingrijpende verbouwingen wordt grondwaterneutraal gebouwd door het toepassen van bouwtechnische maatregelen.
- De stimuleringsregeling bouwtechnische maatregelen wordt geëvalueerd en zo nodig voortgezet. Nagegaan wordt of de eis voor grondwaterneutraal bouwen in de bouwverordening voor grootschalige nieuwbouw kan worden ingepast.
- Een grondwaterloket ter registratie van vragen, klachten en ideeën wordt opgezet.

Oppervlaktewatersysteem:

- Goede doorstroming van watergangen is mogelijk gemaakt door inrichting en beheer. Bestaande knelpunten zoals duikers en versmallingen zijn aangepakt en opgeheven.
- Het beheer en onderhoud is eenduidig geregeld.
- Het oppervlaktewatersysteem (afmetingen, peilen, kwaliteit, debieten, oevers, duikers et cetera), is goed gedocumenteerd.
- De mogelijkheden voor het vasthouden van schoon duinwater in een aantal laaggelegen (weide)gebieden zijn uitgezocht. Tevens is onderzocht welke boezemwatergangen eventueel bij het duinwatersysteem kunnen worden betrokken. Mogelijke gebieden hiertoe zijn de weilanden van Veen en Duin en het weiland bij het Halve Maantje.

Waterkwaliteit:

- Het duinwater is van een goede kwaliteit conform de geldende normering en de KRW.
- Gebiedseigen water in het boezemstelsel wordt vastgehouden.
- De oevers zijn in 2020 voor 17% natuurvriendelijk ingericht.
- Bij nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van materialen conform het convenant Duurzaam Bouwen om diffuse verontreinigingen tegen te gaan.

Verbreed rioleringsplan 2011-2016, (beoogde vaststelling derde kwartaal 2011)

In het verbreed rioleringsplan wordt het volgende beleid voorgesteld:

Aanleg bij nieuwbouw

Bij de inzameling en het transport van afvalwater van nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie alleen het huishoudelijk afvalwater ingezameld. Schoon- en vuilwaterstromen worden volledig gescheiden.

Al het afvalwater wordt gezuiverd. De gemeente Bloemendaal zet met haar beleid voor niet aankoppelen bij nieuwbouw in op duurzaamheid voor de lange termijn. Bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw wordt regenwater in principe in het watersysteem gehouden en niet afgevoerd via het riool.

Strategie

Afkoppelen

Openbare verharding wordt van het gemengde rioolstelsel afgekoppeld als:

- infiltratie in de bodem mogelijk is (we hanteren hierbij een ontwateringsdiepte van minimaal 2 meter) EN...
 - ...de grondslag goed doorlatend is (K-waarde > 1,5 m/dag);
 - ...de werkzaamheden kunnen meeliften met reguliere rioolvervangings;
 - ...dit kosteneffectief is (maximale aanlegkosten € 300 per m).
- er een aparte afvoer kan worden gemaakt naar een in de nabijheid gelegen regenwaterriool of oppervlaktewater EN...
 - ...de werkzaamheden kunnen meeliften met reguliere rioolvervangings;
 - ...dit kosteneffectief is (maximale aanlegkosten € 300 per m).

Dakvlakken van de voorzijde van woningen worden van het gemengde rioolstelsel afgekoppeld als:

- er een regenwatervoorziening in openbaar terrein wordt aangelegd EN...
 - ...de eigenaar/bewoner hiermee instemt;
 - ...dit kosteneffectief is (kosten maximaal € 20,- per m2).

Niet aankoppelen

Bij nieuwbouwprojecten wordt al het hemelwater lokaal binnen het plangebied verwerkt. Als dit niet mogelijk is dient binnen het plangebied het vuilwater van het hemelwater van elkaar gescheiden te blijven tot het overnamepunt (gemeenteriool); EN:

- moet er elders, zo mogelijk binnen hetzelfde stroomgebied, compensatie plaats vinden door een zelfde hoeveelheid oppervlak af te koppelen; OF
- dienen de kosten hiervoor aan de gemeente te worden vergoed.

Compensatie moet **vóór** aanvang van de bouwwerkzaamheden zijn geregeld.

Bijlage 2

Inspraak en vooroverleg

Volgnr.	Inspreker	Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente	Overzicht van wijziging
1	Inspreker 1, Boekenroodeweg 91 2111hl AERDENHOUT	Inspreker verzoekt, vanwege de omvang van zijn perceel, de bestemming Wonen buiten bouwvlak voor het perceel Boekenroodeweg 91 te vergroten.	De bestemming wonen buiten het bouwvlak wordt aangepast. Het overige deel van de tuin krijgt de bestemmingen Natuur-1 (natuur met tuingebruik).	De woonbestemming is aangepast en de bestemming Tuin-1 is opgenomen.
2	Inspreker 2, Postbus 240 8000 AE ZWOLLE	Inspreker verzoekt de agrarische bestemming aan de Vogelenzangseweg 184 te wijzigen in een woonbestemming daar hij de teeltgronden, behorende bij het voormalige agrarische bedrijf, heeft verkocht. Agrarisch bedrijfsvoering is hiermee niet meer mogelijk. Daarnaast wenst hij de resterende agrarische bedrijfsbebouwing te slopen in ruil voor de bouw van een nieuwe woningen.	De agrarische bestemming kan pas worden gewijzigd, als inspreker aantoont dat de agrarische functie is beëindigd en aannemelijk is gemaakt dat agrarische bedrijfsvoering niet meer mogelijk is.	-
3	Inspreker 3, Herenweg 21 C 2105 MB HEEMSTEDE	Inleiding: In het najaar van 2009 is door inspreker een principeverzoek ingediend voor de ontwikkeling van Elswoutshoek. Het plan voldeed niet omdat een cultuurhistorische onderbouwing ontbrak. In januari 2011 is een aangepast plan gepresenteerd aan de gemeente. In april is het plan goedgekeurd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In het najaar van 2011 is het plan afgewezen door het college van B&W. Wethouder Kokke heeft in januari 2012 aangegeven voorstander te zijn van een conserverend beleid. In februari heeft de inspreker een conserverend plan ingediend. Daarnaast zijn een aantal bouwaanvragen voor dit plan ingediend. Bij de behandeling van het stuk in de Raad blijkt dat er mogelijk misstanden zijn ontstaan bij de behandeling van de aanvragen. Na onderzoek blijkt dat hier inderdaad sprake van is geweest en er een tussenpersoon wordt aangesteld voor de verdere behandeling van het plan. Het plan dient door de ARO commissie te worden behandeld. Dit is nog niet bekend.	De gemeente heeft kennis genomen van de reactie van de inspreker, maar gelet op de status van de aanvraag is er geen aanleiding om het plan aan te passen.	-
		1 - De inspreker geeft aan dat de bouw van de stal is afgewezen. Nieuwe bebouwing op het landgoed is niet toegestaan. Volgens het bestemmingsplan mag per landgoed een gebouw ten behoeve van terreinonderzoek met een maximum van 50m2 worden gebouwd. Door middel van deze inspraakreactie wil de inspreker verzoeken de bouw van de stal mogelijk te maken. De stal is nodig om het landgoed te herstellen en onderhouden. Op de locatie voor de nieuwe stal heeft vroeger een schuur gestaan welke in 2009 is gesloopt omdat deze vervallen was en er asbest in zat. De vorige eigenaar van het landgoed heeft het landgoed en de bebouwing nauwelijks onderhouden. De gemeente heeft hier nooit actie op ondernomen. Daarnaast is door de vorige eigenaar een deel van het landgoed verkocht waar stallen aanwezig zijn. Deze ontbreken nu dus op het landgoed. De oude situatie wordt door de bouw van een stal juist teruggebracht. De stal zal echter wat groter zijn dan de oorspronkelijke schuur ivm wetgeving voor paarden (101m2 ipv 93 m2). De inspreker is van mening dat hij door de sloop van een vervallen schuur met asbest zijn bouwrechten is verloren terwijl de bestaande vervallen stallen van Goof wel bestemd zijn.	Binnen de bestemming Natuur-3 is een schuur van maximaal 50 m2 toegestaan. De bestaande vergunde schuur/stal heeft een bouwvlak gekregen. Nieuwe bebouwing is niet toegestaan. De voormalige stal is niet meer aanwezig en dus niet bestemd. Deze stal is ook niet bestemd in het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2002. Hiermee viel de stal al onder het overgangsrecht. Een gebouw kan nooit twee maal onder het overgangsrecht vallen. Nu de stal niet meer aanwezig is, kan deze ook niet meer herbouwd worden op grond van het overgangsrecht.	-
		2 - Inspreker vraagt zich af waarom de schuur, de Fazanterrie, tuinen van Springer, de stal en bijgebouwen en de kas op het landgoed niet bestemd zijn.	De bestemming Natuur-3 is opgenomen voor de landgoederen. Hierbinnen zijn diverse functies binnen het landgoed mogelijk. Alle bestaande vergunde gebouwen hebben een bouwvlak gekregen. Voor de fazanterie zal nog een bouwvlakje worden opgenomen.	Bouwvlak opgenomen voor Fazanterrie.
4	Inspreker 4, Herenweg 21 C 2105 MB HEEMSTEDE	Inleiding: In het najaar van 2009 is door de insprekers een principeverzoek ingediend voor de ontwikkeling van Elswoutshoek. Het plan voldeed niet omdat een cultuurhistorische onderbouwing ontbrak. In januari 2011 is een aangepast plan gepresenteerd aan de gemeente. In april is het plan goedgekeurd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In het najaar van 2011 is het plan afgewezen door het college van B&W. Wethouder Kokke heeft in januari 2012 aangegeven voorstander te zijn van een conserverend beleid. In februari heeft de inspreker een conserverend plan ingediend. Daarnaast zijn een aantal bouwaanvragen voor dit plan ingediend. Bij de behandeling van het stuk in de Raad blijkt dat er mogelijk misstanden zijn ontstaan bij de behandeling van de aanvragen. Na onderzoek blijkt inderdaad dat hier inderdaad sprake van is geweest en er een tussenpersoon wordt aangesteld voor de verdere behandeling van het plan. Het plan dient door de ARO commissie te worden behandeld. Dit is nog niet	De gemeente heeft kennis genomen van de reactie van de inspreker, maar gelet op de status van de aanvraag is er geen aanleiding om het plan aan te passen.	-

Volgnr.	Inspreker	Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente	Overzicht van wijziging
		De inspreker geeft aan dat de bouw van het zomerhuis is afgewezen. Nieuwe bebouwing op het landgoed is niet toegestaan. Daarnaast zou niet het volledige ensemble worden teruggebracht. Het zomerhuis is echter in 1997 afgebrand en nooit meer opgebouwd. De vorige eigenaar heeft het landgoed nauwelijks onderhouden en daarom ook nooit teruggebouwd. De gemeente heeft hier nooit actie op ondernomen. De inspreker wil door middel van deze inspraakreactie vragen de bouw van het zomerhuis toe te staan. Het nieuwe zomerhuis zal op de locatie van het oude zomerhuis komen staan. Het wordt exact herbouwd op basis van tekeningen uit het archief. Het gebouw deed vroeger dienst als kleedruimte bij de tennisbaan en is bewoond geweest door de tuinman. Het gastenverblijf heeft een huisnummer gekregen. De functie van het nieuwe zomerhuis zal een gastenverblijf zijn. Om het ensemble in zijn geheel te herstellen is de inspreker bereid ook een tennisbaan aan te leggen. Inspreker vraagt zich af waarom dit verzoek is afgewezen omdat het ensemble niet geheel hersteld zou worden terwijl andere verzoeken worden afgewezen die juist de oude situatie terugbrengt.	Binnen de bestemming Natuur-3 zijn alle bestaande vergunde gebouwen bestemd. Het zomerhuis is niet meer aanwezig. Dit zomerhuis is ook niet bestemd geweest in het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2002. Hiermee viel het zomerhuis al onder het overgangsrecht. Een gebouw kan nooit 2x onder het overgangsrecht vallen. Nu het zomerhuis niet meer aanwezig is, kan dit ook niet meer herbouwd worden op grond van het overgangsrecht. Inspreker kan een principeverzoek indienen waarop de gemeente een besluit kan nemen. Overigens is het zomerhuis volgens de bij de gemeente bekende informatie eind jaren '80 al afgebrand.	-
5	Inspreker 5, Postbus 19265 3001 BG ROTTERDAM	1 - Inspreker heeft reeds een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het tuincentrum aan de Vogelenzangseweg 49 in senioren- en zorgwoningen. Indiener verzoekt dit mogelijk te maken door middel van een wijzigingsbevoegdheid. 2 - In het bestemmingsplan is voor het bouwvlak een bebouwingspercentage van 47% opgenomen. Inspreker geeft aan dat het perceel reeds voor 40% is bebouwd en wenst meer uitbreidingsruimte.	De gemeente heeft hier nog geen principebesluit over genomen. Er zal nog geen wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Het betreft een conserverend bestemmingsplan waarbij de huidige rechten zijn overgenomen. Eventuele verruiming van bouw mogelijkheden dienen apart te worden behandeld als een principeverzoek. Hierbij dienen er concrete plannen te zijn.	-
6	Inspreker 6, Burgemeester Vrijlandweg 6 6997 AC HOOG-KEPPEL	1 - Verzoekt om de woningen aan de Bekslaan 10 en 12 en de Tweede Doodweg 15 te bestemmen als Wonen en Tuin. 2 - Verzoekt om de woningen aan 2e Doodweg 24, 26 en 28 te bestemmen als drie agrarische bedrijfswoningen. 3 - Verzoekt om de doeleindenomschrijving voor landgoederen uit het vigerend bestemmingsplan ook op te nemen in bestemming Natuur-3. Deze bepaling is ruimer dan de nieuwe bestemmingsomschrijving. 4 - Verzoekt om de verschillende onderdelen van het landgoed specifiek te bestemmen (landbouwgronden, bossen, tuinen en moestuinen).	De Woningen worden bestemd als Wonen en Tuin. Ongegrond: in het vigerende bestemmingsplan is slechts een bedrijfswoning toegestaan en er heeft nooit een afwijking van het bestemmingsplan plaatsgevonden om meer dan één woning toe te staan. Gegrond: de bestemmingsomschrijving uit het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 wordt overgenomen. Deze sluit aan bij de doeleindenomschrijving uit het vigerende bestemmingsplan. Als systematiek is gekozen om alle landgoederen één bestemming te geven namelijk Natuur-3. Binnen deze bestemming zijn de verschillende onderdelen op een landgoed mogelijk. Wanneer het specifieke gebouwen/bouwwerken betreft zijn deze aangeduid of hebben een specifieke bestemming gekregen. De tuinen direct rondom de hoofdgebouwen en dienstwoningen worden, conform de systematiek, als Tuin bestemd.	Verbleeding is aangepast door de bestemmingen Wonen en Tuin op te nemen voor de betreffende woningen #WAARDE! De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Natuur-3' is aangepast. De verbeelding is aangepast voor wat betreft de tuinen rond Huis te Vogelenzang, Huis Teylingerbos en het koetshuis.
7	Inspreker 7, Tetterodeweg 14 2051 EE OVERVEEN	1 - Indiener wil inzage in nota van uitgangspunten. 2 - Verzoekt heroverweging van het toepassen van de bijgebouwenregeling. Indiener is van mening dat dit niet zonder meer kan worden toegepast in het Landelijk Gebied. 3 - Wil de huidige schuur slopen en herbouwen. Hiervoor wordt een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.	Ongegrond: is een intern werkdocument, geen openbaar stuk. De systematiek is aangepast. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen is nu overgenomen van het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2002. Dit betekent dat de percelen een oppervlakte aan bijgebouwen krijgen toegekend van 35 m2, 55 m2 of 75 m2. Daar waar een groter oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen is vergund, is deze oppervlakte als maximale oppervlakte opgenomen. De oppervlaktes worden op de verbeelding aangegeven. Wij wachten de aanvraag omgevingsvergunning af.	-
8	Inspreker 8, Vogelenzangseweg 51 a 2114 BB VOGELENZANG	Verzoekt om het bouwvlak aan de Vogelenzangseweg 51a aan te passen aan toekomstige uitbreiding. Indiener geeft aan hier 10 jaar geleden een vergunning voor te hebben verkregen.	Het bouwvlak wordt zo aangepast dat de oppervlakte gelijk blijft, maar het langer en smaller wordt. De toekomstige uitbreiding past hiermee binnen het bouwvlak.	Het bouwvlak is aangepast.
9	Inspreker 9, Badhuisstraat 24, 2012 CN HAARLEM	Verzoekt om het atelier in Tuincentrum aan de Vogelenzangseweg 49 te bestemmen.	Het atelier zit er illegaal en kan dus niet bestemd worden. Om dit juridisch planologisch te regelen dient er een principeverzoek te worden ingediend.	-

Volgnr.	Inspreker	Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente	Overzicht van wijziging
10	Inspreker 10, Postbus 1617 3260 BC OUD-BEIJERLAND	Verzoekt huidige bebouwingmogelijkheden aan Van Haemstedelaan 2 en 2-a te Aerdenhout, Bentveldsweg 150 te Aerdenhout en aan Duinvietspad 2 te Overveen te handhaven. Indiener is van mening dat de 10% uitbreidingsruimte die in het vigerend plan aanwezig is niet is meegenomen, maar is begrensd op maximaal 60 m2 aan bijgebouwen. Daarnaast is er een beperking opgenomen van de nokhoogte van aan- en uitbouwen.	Voor de woonbestemming is aangesloten bij de vastgestelde bijgebouwenregeling van de gemeente Bloemendaal. De bouwvlakken zijn conform de bijgebouwenregeling getekend. Dit betekent dat deze strak om het oorspronkelijk hoofdgebouw liggen. Alle aan- en uitbouwen en bijgebouwen vallen binnen de woonbestemming buiten het bouwvlak. Op de verbeelding is aangegeven wat maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag bedragen. Hiermee is er een eenduidige systematiek toegepast voor alle woningen. Wat betreft de goothoogte is bepaald dat deze 3 meter mag bedragen of de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning. Vrijstaande bijgebouwen mogen maximaal 6 meter hoog zijn. Dit is voor alle woningen in het Landelijk Gebied gelijk.	-
11	Inspreker 11, Herengracht 425 429 1017 BR AMSTERDAM	Verzoekt om ruimere bestemming van hoofdgebouw Elswout (Elswoutslaan 20). Deze heeft de bestemming Kantoor gekregen. Inspreker wenst een ruimere bestemming waarbinnen bijvoorbeeld een hotel, congrescentrum, wonen, culturele- of maatschappelijke functies mogelijk zijn.	Uitgangspunt voor het bestemmen van de bebouwing op de landgoederen is het huidige gebruik. Het betreft een conserverend bestemmingsplan. Mocht er een wens zijn tot ontwikkeling, dan dient hiervoor een principeverzoek te worden ingediend. Op basis hiervan kan de gemeente aangeven of zij hiermee akkoord gaan.	-
12	Inspreker 12, Vogelenzangseweg 164 2114 BC VOGELENZANG	1 - Verzoekt bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met BP Landelijk Gebied 4e herziening, betreffende de Vogelenzangseweg 164. 2 - Verzoekt bebouwingspercentage van 21,33% naar 25 % op te hogen. 3 - Verzoekt de paardenbak en het voederhuisje op de verbeelding op te nemen.	Dit klopt. Het bestemmingsplan moet worden aangepast conform BP Landelijk Gebied 4e herziening. Het maximaal toegestane oppervlak aan bebouwing is vastgelegd in BP Landelijk Gebied 4e herziening. De bouwmogelijkheden uit dit bestemmingsplan worden hier gehandhaafd. De paardenbak en het voederhuisje zijn niet vergund. Hierdoor zijn ze niet op de verbeelding opgenomen. Bebouwing en een paardenbak zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan.	De verbeelding is aangepast op basis van het BP Landelijk Gebied 4e herziening. Boerengolf is benoemd als activiteit bij art 5.6, lid a. Horeca, boerenzorg: in art 5.1 is opgenomen dat bestaande vergunde activiteiten als benoemd in art 5.5/ 5.6 zijn toegestaan.
13	Inspreker 13, Vogelenzangseweg 41 b 2114 BB VOGELENZANG	1 - In het vigerend bp is geen nokhoogte opgenomen voor Duinlustweg 14. Verzoek om geen nokhoogte of een nokhoogte van 14 meter op te nemen ipv 9 meter. 2 - In het vigerend bp is geen goot- en nokhoogte opgenomen voor Duinlustweg 18. In het voorontwerp is een goot- en nokhoogte opgenomen van 6 meter. Verzoek om een nokhoogte van 14 meter op te nemen. 3 - In de gebouwen Duinlustweg 14 en 16 vinden horeca activiteiten plaats. Verzoek om deze in bestemmingsomschrijving toe te staan. 4 - Verzoekt om bestemming Gemengd voor Duinlustweg 14. De sportactiviteiten zijn reeds beëindigd en het gebouw wordt gebruikt als kantoor en gezondheidsbehandelingen. 5 - Verzoekt om wijzigingsbevoegdheid Wro-zone 1 op het gehele perceel van Duinlustweg 14, 16 en 18 op te nemen + mogelijkheid om bouwvlakken te verschuiven.	Ongegrond: bouwrechten kunnen pas gehandhaafd worden als er een principeverzoek is ingediend en goedgekeurd. Uitgangspunt voor de hoogtes in dit bestemmingsplan is de huidige situatie. Ongegrond, zie bovenstaand. Bovendien is gebouw nu wegebestemd, dus zijn er geen bouwrechten die gehandhaafd kunnen worden. Ongegrond: er is sprake van ondergeschikte/ondersteunende horeca. Beide bestemmingen (Maatschappelijk en Sport) voorzien daarin. Ongegrond: het gebouw heeft in het vigerende plan geen gemengde bestemming. Bestemming kan pas worden aangepast als er een principeverzoek is ingediend en goedgekeurd. Gegrond voor wat betreft de wijzigingsbevoegdheid. Als het gebouw wordt gewijzigd naar Wonen, kan de bestemming Gemengd voor de omliggende gronden niet gehandhaafd blijven. Deze moet dan worden omgezet naar Wonen buiten bouwvlak en Tuin. Ongegrond voor wat betreft de mogelijkheid om bouwvlakken te schuiven, omdat de wijzigingsbevoegdheid is bedoeld voor een functiewijziging. Schuiven met bouwvlakken kan alleen als hierover een principebesluit is genomen.	- - - - De verbeelding is hierop aangepast.
14	Inspreker 14, Vogelenzangseweg 41 b 2114 BB VOGELENZANG	1 - Verzoekt de bestemming Wonen en Tuin aan te passen, zodat zwembad, tennisbaan e.d. positief bestemd worden. 2 - Verzoekt om het bouwvlak ten behoeve van een woning om Totalisatorhuisje te leggen.	Ongegrond: De tennisbaan is niet vergund. Het zwembad valt binnen de woonbestemming en is dus toegestaan. Ongegrond: het totalisatorhuisje is een bijgebouw en geen zelfstandige woning. Het feit dat het totalisatorhuisje bewoond wordt, doet daar niets aan af. Binnen het bestaande bouwvlak van het hoofdgebouw is nog voldoende uitbreidingsruimte.	-
15	Inspreker 15, Korte Zijlweg 12, 2051 BE OVERVEEN	1 - Verzoekt twee beheerschuren toe te staan ter vervanging van de huidige loods. 2 - Verzoekt om uitbreidingsmogelijkheden van Korte Zijlweg 10 en 14.	Bestaande schuren zijn middels een bouwvlak bestemd. In de regels van Natuur-3 is aangegeven dat buiten de bouwvlakken per landgoed één gebouw ten behoeve van terreinbeheer mag worden gebouwd met een grondoppervlakte van maximaal 50 m2. Aan bouwplannen die buiten deze kaders vallen, kan alleen medewerking worden verleend na een positief <u>principebesluit</u> . Voor deze woningen geldt de aan- en uitbouwenregeling zoals voor elke andere woning in het buitengebied. Alleen een concreet verzoek kan beoordeeld worden.	-

Volgnr.	Inspreker	Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente	Overzicht van wijziging
		3 - Verzoekt om een overkapping van de stapmolen voor de paarden.	Dit verzoek kan pas worden beoordeeld als er een principeverzoek wordt ingediend. Er is nog geen principeverzoek ingediend.	-
		4 - Verzoekt om het oorspronkelijke botenhuis te bestemmen zodat deze in ere hersteld kan worden.	Dit verzoek kan pas worden beoordeeld als er een principeverzoek wordt ingediend. Er is nog geen principeverzoek ingediend.	-
		5 - Verzoekt om de aanleg van een zwemsteiger toe te staan. Deze is jaren geleden wegens achterstallig onderhoud weggehaald.	Voor de bouw van een zwemsteiger kan een omgevingsvergunning worden verleend, mits het bouwwerk voldoet aan de voorwaarden uit artikel 22 (Water).	
		6 - Verzoekt om de mogelijkheid voor huisvesting bij de bestaande paardenstallen te creëren in het kader van ruimte voor ruimte.	Dit verzoek kan pas worden beoordeeld als er een principeverzoek wordt ingediend. Er is nog geen principeverzoek ingediend.	-
16	Inspreker 16 Postbus 664, 2300 AR LEIDEN	1 - Diverse delen van het Natura2000-gebied hebben (ten onrechte) een agrarische bestemming gekregen (o.a. nabij de stal 's-gravenweg en het gebied aan de oostzijde van het Woeste Duin). Indien er verzoekt alle Natura2000-gebieden, plandelen die vallen onder de natuurbeschermingswet en EHS de natuurbestemming te geven. Nieuw te ontwikkelen natuurgebieden dienen te worden voorzien van een wijzigingsbevoegdheid naar Natuur.	Het Natura2000 gebied en de EHS (bestaande natuur) zijn geheel bestemd als Natuur. De aangegeven begrenzing door de provincie betreft echter een globale begrenzing. Deze hebben wij op perceelsniveau begrensd. Hierdoor kan het voorkomen dat de begrenzing lijkt af te wijken. Echter dit is een afweging geweest op basis van de perceelsbegrenzing en het gebruik van het perceel. EHS nieuwe natuur is bestemd als 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap'. Hierbinnen is de wijzigingsbevoegdheid naar Natuur is opgenomen .	-
		2 - Wat betreft de nieuwe ontwikkelingen wacht de indiener met het geven van hun reactie tot de plannen verder zijn uitgewerkt.	Wij wachten de reactie af.	-
		3 - De locatie Grote Zijp wordt mogelijk de locatie voor tijdelijke opslag van zand ten behoeve van de aanleg van het ecoduct. Indien er vraag om dit gebied na afloop in te richten als natuurgebied.	De intentie van de eigenaar (PWN) is om het gebied na afloop in te richten als natuurgebied.	
		4 - De voormalige vuilstort (Oude Belt) naast Grote Zijp wordt mogelijk de locatie voor de opslag van strandhuisjes. Indien er maakt hier bezwaar tegen omdat dit ten koste gaan van de landschappelijke kwaliteit en de (natuurlijke) ontwikkeling van flora en fauna.	Deze ontwikkeling is van de baan. De tekst zal uit de toelichting worden geschrapt.	Deze passage is verwijderd uit de toelichting.
		5 en 6 - De locatie van de strandhuisjes dienen specifiek op de verbeelding te worden aangegeven, in relatie met de Strandnota van de gemeente. Onduidelijk is wat wordt bedoeld met 'recreatief woonverblijf'. Daarnaast aangeven in planregels dat op het 'rust- en natuurstrand' geen gebouwen of bouwwerken zijn toegestaan.	De locatie van de strandhuisjes zal worden aangegeven op de verbeelding. In de regels zal een nadere omschrijving worden opgenomen voor de strandhuisjes. Voor het rust- en natuurstrand wordt opgenomen dat hier geen gebouwen of bouwwerken zijn toegestaan.	De locatie van de strandhuisjes is door middel van een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Er is een begripsbepaling opgenomen voor strandhuisjes. Het rust- en natuurstrand heeft een aanduiding waarbij wordt aangegeven dat hier geen gebouwen of bouwwerken zijn toegestaan.
		7 - De verbeelding sluit niet aan bij verbeelding BP Ijmuiden aan Zee.	De begrenzing van de waterkering is gebaseerd op data van het hoogheemraadschap en de begrenzing van de Natuur is gebaseerd op data van de provincie.	-
17	Inspreker, Herenweg 21 C, 2105 MB HEEMSTED	1 - Verzoekt om meer bouwrechten en bebouwingmogelijkheden voor het landgoed Elswoutshoek om de opstellen die nodig zijn om het landgoed goed te kunnen beheren te kunnen realiseren. Omdat in het verleden gronden met bebouwing is verkocht en een aantal gebouwen zijn afgebroken, zijn er nu onvoldoende gebouwen aanwezig. Indien er geeft aan dat andere landgoederen ruimere mogelijkheden hebben.	De bestemming Natuur-3 is opgenomen voor de landgoederen. Hierbinnen zijn diverse functies binnen het landgoed mogelijk. Binnen de bestemming Natuur-3 is een schuur van maximaal 50 m2 toegestaan. Verder hebben alle bestaande vergunde gebouwen een bouwvlak gekregen. Extra bouwmogelijkheden zijn niet toegestaan. Deze systematiek is voor alle landgoederen hetzelfde gehanteerd. Dat percelen met bebouwing in het verleden zijn afgesplitst is geen argument om nu nieuwe bouwmogelijkheden te bestemmen.	-
		2 - Indien er is van mening dat de gemeente heeft verzuimd om het verval van het landgoed Elswoutshoek tegen te gaan en geeft aan een ongelijke behandeling te krijgen met betrekking tot het bouwen van gebouwen op het landgoed.	Zie antwoord onder 1. Ieder landgoed wordt op dezelfde manier bestemd. Het overige deel van de inspraakreactie wordt niet relevant geacht in het kader van dit bestemmingsplan.	-
		3 - Op het landgoed heeft vroeger een schuur gestaan welke in 2003 is wegbestemd vanwege de slechte onderhoudsstaat. Indien er vindt dat er sprake is van ongelijke behandeling doordat de bestaande vervallen stallen van Goof wel bestemd zijn. De gemeente werkt daarnaast mee aan de Ruimte voor Ruimte regeling van deze stallen.	De voormalige schuur is niet meer aanwezig en dus niet bestemd. Deze schuur is ook niet bestemd in het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2002. Hiermee viel de schuur al onder het overgangsrecht. Een gebouw kan niet twee maal onder het overgangsrecht vallen. Nu de schuur niet meer aanwezig is, kan deze ook niet meer herbouwd worden op grond van het overgangsrecht. Hiermee kan de bebouwing niet worden aangemerkt in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.	-
		4 - Inspreker vraagt waarom de keuken en toiletten van de dienstwoningen aan de Elswoutslaan 4 en 6 niet in het bouwvlak zijn opgenomen	Voor de woonbestemming is aangesloten bij de vastgestelde bijgebouwenregeling van de gemeente Bloemendaal. De bouwvlakken zijn conform de bijgebouwenregeling getekend. Dit betekent dat deze strak om het oorspronkelijk hoofdgebouw liggen. Alle aan- en uitbouwen en bijgebouwen vallen binnen de woonbestemming buiten het bouwvlak. Op de verbeelding is aangegeven wat het maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag bedragen. Hiermee is de bestaande uitbouw toegestaan / geregeld .	-

Volgnr.	Inspreker	Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente	Overzicht van wijziging
		5 - De schuur achter de Elswoutslaan liep oorspronkelijk tot aan de waterloop. De fundering is nog aanwezig. Indiener vraagt deze stal tot aan de sloot te bestemmen.	In het bestemmingsplan Landelijk Gebied is de contour van de schuur opgenomen. Deze loopt niet tot aan de waterloop. Hiermee viel het gedeelte dat nooit is herbouwd onder het overgangsrecht. Omdat een gebouw nooit twee maal onder het overgangsrecht kan vallen zijn de bouwrechten komen te vervallen. Nu de schuur niet meer aanwezig is, kan deze ook niet meer herbouwd worden op grond van het overgangsrecht.	-
		6 - De voormalige stal aan de voet van het Hoge Eiland (Elswoutshoek) is niet bestemd, terwijl deze in 1970 is vergund. Ten tijde van de aankoop in 2009 stond deze stal er nog. Inspreker vraagt om deze stal te bestemmen.	Binnen de bestemming Natuur-3 is een schuur van maximaal 50 m2 toegestaan. De bestaande vergunde schuur/stal heeft een bouwvlak gekregen. Nieuwe bebouwing is niet toegestaan. De voormalige stal is niet meer aanwezig en dus niet bestemd. Deze stal is ook niet bestemd in het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2002. Hiermee viel de stal al onder het overgangsrecht. Een gebouw kan nooit twee maal onder het overgangsrecht vallen. In dit bestemmingsplan zijn de bouwrechten komen te vervallen.	-
		7 - Op het landgoed Elswout vinden diverse ontwikkelingen plaats. Inspreker vraagt zich af waarom er geen totaalplan is voor landgoed Elswout terwijl de gemeente dit wel voor Elswoutshoek eist.	In het hoofdstuk ontwikkelingen in de toelichting is het principebesluit voor de ontwikkeling op het landgoed Elswout (hotel boerderij) opgenomen. Hierin is een totaalafweging opgenomen. De brasserie is een bestaande functie en heeft nu ook al een horecabestemming. Voor het kantoor heeft de gemeente in het verleden al vrijstelling (artikel 19) verleend. Beide functies waren dus op grond van het oude bestemmingsplan al toegestaan. Er hoeft dus niet opnieuw een ruimtelijke afweging plaats te vinden. De toetsing van een aanvraag voor een evenement vindt <u>buiten het kader van het bestemmingsplan plaats</u> .	
		8 - Inspreker vindt dat de effecten van verkeersdruk voor het plan voor boerderij Elswout onvoldoende zijn onderzocht. Het plan levert een verslechtering op van de verkeerssituatie.	Het plan heeft een toename van verkeer tot gevolg. De bestaande infrastructuur heeft voldoende capaciteit om deze toename aan verkeer af te kunnen wikkelen. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. De bestaande uitrit aan de Zijweg zal qua verharding / breedte aangepast worden gezien het te intensiveren gebruik van deze uitrit door autoverkeer en bevoorradingsverkeer.	-
18	Inspreker 18, Elswoutslaan 2, 2051 AE OVERVEEN	1 - Inspreker vraagt waarom een natuuronderzoek is vereist voor de aanvraag van een paardenbak, terwijl op de huidige locatie altijd al een paardenbak is gelegen.	Voor de paardenbak is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het natuuronderzoek is gevraagd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. De reactie van de inspreker is niet relevant voor dit bestemmingsplan.	-
		2 - Inspreker vraagt zich af waarom het bijgebouw ten noorden van het hoofdgebouw elswoutslaan 2, andere bijgebouwen en de fazanterie niet zijn bestemd.	Zie antwoord inspreker 3 onder 2.	
		3 - Inspreker vraagt zich af waarom er voor de stallen van op het Land van Goof medewerking wordt verleend voor de Ruimte voor Ruimte regeling en niet voor de stal aan de voet van het Hoge Eiland en de bijgebouwen bij het hoofdgebouw Elswoutslaan 2.	Zie antwoord inspreker 17 onder 3.	-
		4 - Inspreker vraagt zich af of er zicht is op beleid voor landgoederen. Nu wordt er teruggegrepen op de structuurvisie terwijl daarin staat dat het beleid nog moet worden uitgewerkt.	In de structuurvisie zijn reeds kaders bepaald voor ontwikkelingen op landgoederen. Deze kaders zijn gebruikt om het principeverzoek voor Elswoutshoek te beoordelen. Het feit dat het beleid nog nader wordt uitgewerkt in een landgoederennota, doet geen afbreuk aan de status van de beleidskaders uit de structuurvisie.	-
		5 - Inspreker vraagt zich af waarom hij een monumenten wijzigingsvergunning nodig heeft? Inspreker verzoekt om een wijzigingsvergunning.	Dit onderwerp valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.	-

Bijlage 3

Nota zienswijzen

	zienswijze	betreffende	samenvatting	reactie	aanpassing in bestemmingsplan	
1	2013008395	Vogelenzangseweg 59 / woningen zuidzijde Bekslaan	1 - Indiener maakt bezwaar tegen het terugbestemmen van de woning aan de zuidzijde van de Bekslaan. De indiener is van mening dat de gemeente geen eenduidige maatstaf hanteert, omdat voor de bouw van een woning aan de zuidzijde van de Bekslaan bomen moeten worden gekapt, terwijl op andere percelen geen medewerking wordt verleend aan de kap van bomen.	De bouw van twee woningen is pas mogelijk na het doorlopen van een wijzigingsprocedure. In het kader van dit bestemmingsplan is er een bomeninventarisatie uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er op het perceel 13 behoudenswaardige bomen (voornamelijk beuken) aanwezig zijn en 23 waardevolle lindes die vermoedelijk onderdeel uitmaken van een oude laan en daarom eveneens behoudenswaardig zijn. Rekening houdend met een acceptabele afstand van de bebouwing tot de stammen van deze bomen (5 meter voor de lindes, 8 tot 10 meter voor de beuken) kunnen de bouwvlakken zo worden gepositioneerd dat er geen waardevolle bomen hoeven te worden gekapt. Dit laat onverlet dat bij eventuele kap van vergunningplichtige niet-behoudenswaardige bomen een herplantplicht geldt.	-	
			2 - Indiener geeft aan dat het recht van overpad is ingetrokken waardoor het perceel niet vanaf de openbare weg is te bereiken.	Kadastraal onderzoek wijst uit dat op het betreffende perceel (Bloemendaal G 658) medio mei 2013 nog steeds een recht van overpad is gevestigd voor de omliggende percelen, waaronder het perceel Bloemendaal G 671. Het perceel is dus vanaf de openbare weg te bereiken. De resultaten van het kadastrale onderzoek worden in het bijlagenboek principebesluiten opgenomen.	-	
2	2013008901	Elswoutslaan 2	Indiener verzoekt om twee bijgebouwen rondom hoofdgebouw Elswoutslaan 2 als zodanig te bestemmen.	Rondom het hoofdgebouw staan 2 bijgebouwen: een recent opgeleverd bijgebouw van 75 m2 en een fietsenstalling / houtopslag van ca. 8 m2. Ter plaatse van het bijgebouw mag volgens het ontwerp-bestemmingsplan worden gebouwd. De fietsenstalling /houtopslag ligt in de bestemming 'Tuin'. De bestemming 'Tuin' staat een dergelijk gebouw echter niet toe. Voor beide gebouwen is een vergunning verleend. Daarom wordt de bestemming 'Wonen' aangepast, zodat de bijgebouwen conform feitelijke situatie zijn bestemd. Het aantal toe te stane vierkante meters aan bijgebouwen wordt op 85 m2 gesteld. Dit wordt opgenomen op de verbeelding.	Verbeelding wordt aangepast, zodat gebouwen bestemd zijn conform huidige situatie. Tevens wordt opgenomen dat 85 m2 aan bijgebouwen is toegestaan.	
3	2013009659	Water in bestemmingsplan.	Indiener heeft laten weten geen zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.	Voor kennisgeving aangenomen.	-	
4	2013010877	Boekenroodeweg 9 / Klooster Alverna	Indiener verzoekt om definitie van de bestemming 'Maatschappelijk' uit het Bestemmingsplan Landelijk Gebied, 3e herziening (2008) te handhaven ter plaatse van het klooster, zodat zelfstandige seniorenwoningen op Klooster Alverna onder de bestemming 'Maatschappelijk' mogelijk blijven. Een wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk' naar de bestemming 'Wonen' zal een negatieve invloed op de natuur- en cultuurwaarden en de kwaliteit van de ouderenvestiging op het landgoed tot gevolg hebben. Daarnaast zal ook de verkeers- en parkeerdruk op het landgoed toenemen door de wijziging van seniorenwoningen naar reguliere woningen.	In het ontwerpbestemmingsplan hadden de gebouwen van klooster Alverna per abuis een maatschappelijke bestemming gekregen. Het beleid van de gemeente is om gebouwen die worden gebruikt als zelfstandige woningen de bestemming Wonen te geven. De bestemming Maatschappelijk wordt alleen toegekend aan intramurale instellingen. Omdat de gebouwen op klooster Alverna worden gebruikt als c.q. worden omgebouwd tot zelfstandige woningen, moet in dit geval dus geen maatschappelijke bestemming maar een woonbestemming worden toegekend. Het Bro maakt het mogelijk om in een bestemmingsplan sociale huur- en koopwoningen en kavels voor particulier opdrachtgeverschap te bestemmen. Ouderenwoningen kunnen echter niet als aparte categorie worden bestemd. Er is planologisch gezien overigens ook geen noodzaak om de doelgroep in het bestemmingsplan te beperken tot senioren. Parkeernormen worden bepaald aan de hand van de prijsklasse met een differentiatie naar mate van stedelijkheid. De leeftijd van bewoners heeft geen invloed op de parkeernorm. Het toekennen van woningen aan een bepaalde bevolkingsgroep is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Dit wordt daarom niet publiekrechtelijk vastgelegd in een bestemmingsplan.	De bestemming Maatschappelijk wordt aangepast naar Wonen met de aanduiding 'gestapeld'.	
5	2013011010	Vogelenzangseweg 61 / Woningen zuidzijde Bekslaan	1 - Indiener maakt bezwaar tegen terugbestemmen van de woning aan de zuidzijde van de Bekslaan. Indiener heeft zijn woning aangekocht in 2012, destijds was de bouw van twee woningen aan de zuidzijde van de Bekslaan niet mogelijk. Voor de indiener was dit een reden om deze woning te kopen. Indiener overweegt om vermogensschade en derving woongenot te verhalen.	Aan een vigerend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Dit laat onverlet dat een derde belanghebbende financiële schade kan ondervinden als gevolg van een aanpassing van een bestemmingsplan. Indiener heeft de mogelijkheid om hiervoor een verzoek om planschade indienen.	-	
			2 - Indiener geeft aan dat gezien de grote hoeveelheid te koop staande woningen in de directe nabijheid, de noodzaak van de wijziging van de bestemming Natuur in Wonen hem ontgaat.	Het beleid van de gemeente is dat de bouwrechten voor onbebouwde woonpercelen uit de oude bestemmingsplannen in de nieuwe bestemmingsplannen worden gehandhaafd. Het bouwvlak voor de woning op het kadastrale perceel BMB G 671 heeft in het bestemmingsplan Vogelenzang 2010 echter per abuis een Natuurbestemming gekregen. Daarom heeft de gemeente de bouwrechten in dit bestemmingsplan weer terugbestemd via een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 2 woningen, mits voldaan aan de genoemde voorwaarden. Dat er in de omgeving veel woningen te koop staan, is geen onderbouwing voor de stelling dat er geen behoefte bestaat aan nieuwe woningen. Dit kan ook een andere oorzaak hebben, bijvoorbeeld een te hoge vraagprijs. De bouw van twee woningen op deze locatie past juist in het gemeentelijk woonbeleid. In de woonvisie Bloemendaal is vastgelegd dat de gemeente haar functie als exclusief woonmilieu wil handhaven en de bouw van woningen in particulier opdrachtgeverschap wil bevorderen. Door de vervallen bouwrechten weer terug te bestemmen, wordt de mogelijkheid geboden om uitvoering te geven aan deze beleidsdoelen.		
6	2013012657 en 2013012579	Elswoutslaan 4 en 6	1 - Indiener verzoekt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de bouw van een woning.	Om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling daadwerkelijk uitvoerbaar is. Tot dusverre is dit niet gebeurd. Daarom wordt de gevraagde wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen in het bestemmingsplan.	-	
			2 - Indiener verzoekt de twee bijgebouwen bij de dienstwoningen aan de Elswoutslaan 4 en 6 als bijgebouw te bestemmen. Indiener heeft een kaart van de dienstwoningen en omgeving gemaild.	Op de betreffende kaart staan aan of in de directe omgeving van de dienstwoningen vier bijgebouwen, te weten de aanbouwen aan de achterzijde (nog aanwezig), twee kassen (niet meer aanwezig) en een schuur (nog aanwezig). Het is niet duidelijk op welke twee bijgebouwen de indiener doelt. Indien de indiener doelt op de twee kassen, wijst de gemeente erop dat deze gebouwen niet meer aanwezig zijn en daarom niet meer worden bestemd.		
			3 - Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming 'bijgebouw' die is opgelegd aan de schuur achter Elswoutslaan 4 en 6. Indiener verzoekt deze schuur als zelfstandig gebouw te bestemmen.	De gemeente heeft de schuur als bijgebouw in de bestemming Wonen buiten bouwvlak opgenomen, met het oog op de planontwikkeling die in voorbereiding is voor het gebied achter de dienstwoningen. Herbouw van de schuur vormt mogelijk een onderdeel van deze planontwikkeling. Door de schuur op te nemen in de bestemming Wonen buiten bouwvlak, heeft indiener de mogelijkheid om de schuur op een andere locatie binnen de bestemming terug te bouwen en is het tevens mogelijk om een gebouw met andere afmetingen terug te bouwen (voor zover dat past binnen het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen in het gehele bestemmingsvlak). Indien de gemeente de schuur als een zelfstandig gebouw zou bestemmen, zou de schuur een strak bouwvlak binnen de bestemming Natuur-3 krijgen. Herbouw van de schuur op een andere locatie en/of met andere afmetingen zou in dat geval in strijd zijn met het bestemmingsplan. Bijkomend voordeel is dat binnen de bestemming Wonen buiten bouwvlak geen aanlegvergunningstelsel geldt, terwijl in de Natuur-3 bestemming wel een aanlegvergunningstelsel geldt.		
			4 - Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat de voormalige schuur en garage aan de voet van het Hoge Eiland niet zijn bestemd. Dit terwijl dit wel is gebeurd bij de bijgebouwen op het Land van Goof.	Binnen de bestemming Natuur-3 is een schuur van maximaal 50 m2 toegestaan. Verder hebben alle bestaande vergunde gebouwen een bouwvlak gekregen. Extra bouwmogelijkheden zijn niet toegestaan. De genoemde schuur en garage zijn niet meer aanwezig en dus niet bestemd. Deze schuur en garage zijn ook niet bestemd in het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2002. Hiermee vielen de schuur en garage al onder het overgangsrecht. Een gebouw kan nooit twee maal onder het overgangsrecht vallen. Nu de schuur en garage niet meer aanwezig zijn, is er geen aanleiding om deze gebouwen in het bestemmingsplan op te nemen. Overigens zijn de genoemde bijgebouwen op het Land van Goof nog aanwezig, waardoor er geen sprake is van een vergelijkbare situatie.	-	

			5 - Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat de voormalige kassen langs de Elswoutslaan niet zijn bestemd. Hij wijst erop dat de kassen vroeger een grondoppervlak van 116 m2 hadden en verzoekt de gemeente om het volledige grondoppervlak van de voormalige kassen terug te bestemmen.	Binnen de bestemming Natuur-3 zijn diverse functies mogelijk. Binnen de bestemming Natuur-3 is een schuur van maximaal 50 m2 toegestaan. Verder hebben alle bestaande vergunde gebouwen een bouwvlak gekregen. Extra bouwmogelijkheden zijn niet toegestaan. De genoemde kassen zijn niet meer aanwezig en dus niet bestemd. De kassen zijn ook niet bestemd in het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2002. Hiermee vielen de kassen al onder het overgangsrecht. Een gebouw kan nooit twee maal onder het overgangsrecht vallen. Nu de kassen niet meer aanwezig zijn, is er geen aanleiding om deze gebouwen in het bestemmingsplan op te nemen. Overigens waren de kassen volgens de bij de gemeente bekende informatie al niet meer aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002.	-	
			6 - Indiener verzoekt de gemeente om het voormalige zomerhuis terug te bestemmen.	Alle bestaande vergunde gebouwen hebben een bouwvlak gekregen. Het zomerhuis is niet meer aanwezig en dus niet bestemd. Dit zomerhuis was al niet meer aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002 en is daarom ook niet bestemd in dit bestemmingsplan. Overigens is het zomerhuis volgens de bij de gemeente bekende informatie eind jaren '80 al afgebrand.	-	
			7 - Indiener verzoekt de gemeente om over te gaan tot handhaving ten aanzien van het illegale bijgebouw aan Duinlustweg 1.	Het is niet duidelijk om welk gebouw het gaat. Alle bestaande, vergunde bebouwing heeft een bouwvlak gekregen. Eventuele bebouwing die buiten het bouwvlak is gelegen valt onder het overgangsrecht en dient binnen de planperiode gesloopt te worden. Indiener heeft de mogelijkheid om een verzoek tot handhaving in te dienen.	-	
			8 - Indiener verzoekt de gemeente om het prieeel dat vroeger op het Hoge Eiland stond, maar naar landgoed Elswout is verplaatst, terug te bestemmen.	Een prieeel wordt niet aangemerkt als een gebouw, maar als een bouwwerk geen gebouw zijnde. Het is niet noodzakelijk een prieeel aan te duiden op de verbeelding of expliciet te regelen in de regels. Het plaatsen van een prieeel is, indien geen afbreuk wordt gedaan aan eventuele waarden en mits in overeenstemming met de planregels, ter plaatse toegestaan.	-	
			9 - Indiener maakt bezwaar tegen het toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling voor de sloop van de schuren aan de Duinlustweg 3 (Land van Goof). Hij wijst de gemeente erop dat een totaalplan voor Landgoed Elswout ontbreekt.	Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Dit bestemmingsplan voorziet niet in een ruimte-voor-ruimte regeling voor deze specifieke situatie. Indien in de toekomst een planologische procedure wordt opgestart om het genoemde plan mogelijk te maken, heeft de indiener op dat moment de mogelijkheid om een reactie uit te brengen.	-	
7	2013012075	Elswoutslaan 2 / landgoed Elswoutshoek	1 - Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat bijgebouwen op landgoed Elswoutshoek zijn wegbestemd, terwijl hier wel bouwvergunningen voor zijn verleend. Indiener merkt op dat op landgoed Duin en Vaart bijgebouwen zijn gebouwd zonder bouwvergunning en dat hier niet tegen wordt opgetreden.	Alle bestaande, vergunde bebouwing, heeft een bouwvlak gekregen. Vergunde bebouwing die gesloopt is, wordt niet automatisch positief bestemd. Eventuele bebouwing die buiten het bouwvlak is gelegen valt onder het overgangsrecht en dient binnen de planperiode gesloopt te worden.	-	
			2 - Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming horeca voor de voormalige boerderij op landgoed Elswout. Er is geen totaalplan voor de horeca overlegd en er is niet gekeken naar de invloed van horeca op de verkeersdrukte op de Elswoutslaan.	De horecabestemming is ingetrokken. Deze zal dan ook worden verwijderd van de verbeelding. In dit kader is deze zienswijze niet meer relevant.	Horecabestemming van boerderij Elswout komt te vervallen. Toelichting, regels en verbeelding worden hierop aangepast.4. Boerderij Elswout (Elswoutslaan 24) wordt Natuur-3 met aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – pensionstalling'. De bouwvlakken, aanduidingen en goot- en bouwhoogten blijven gehandhaafd.	
			3 - Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming 'hotel', welke is toegekend aan de hooischuur. Op het landgoed Elswoutshoek mag immers ook niks worden veranderd. Hetzelfde geldt voor de 4 schuren op het Land van Goof.	Zie antwoord onder nr. 2, van deze zienswijze.	-	
			4 - Indiener doet een beroep op de Wet gelijke behandeling. Voor alle landgoederen moeten, net als voor landgoed Elswoutshoek, totaalplannen komen. Daarnaast zouden ook voor alle landgoederen adviezen van de welstandscommissie, de monumentencommissie, de Rijksdienst voor monumenten en Gedeputeerde Staten moeten worden aangevraagd.	De beoordeling van plannen op landgoederen is altijd maatwerk. Een totaalplan kan nodig zijn om verschillende ontwikkelingen c.q. aanvragen op één landgoed in hun onderlinge samenhang te beoordelen. Indien er een aanvraag voor slechts één onderdeel van een landgoed wordt ingediend, is er geen sprake van samenhang met andere ingrepen en zal een totaalplan in de meeste gevallen niet nodig zijn voor de beoordeling van de aanvraag.	-	
8	2013012823 en 2013012824	Brouwerskolkweg 2	Indieners hebben geen bezwaar tegen het nieuwe bestemmingsplan, maar willen graag betrokken worden bij eventuele toekomstige planontwikkeling voor het kantoorpand aan de Brouwerskolkweg 2.	Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en voorziet niet in de genoemde planontwikkeling. Er zal een aparte procedure worden gevolgd voor deze ontwikkeling. In het kader van deze procedure is er een mogelijkheid tot het uitbrengen van een reactie.	-	
9	2013012892	Vogelenzangseweg 184, nabij 182	1 - Indiener verzoekt de bestemming van de agrarische bedrijfsgebouwen aan de Vogelenzangseweg 184 te wijzigen in een woon-bestemming. 2 - Indiener verzoekt Agrarische bestemming van de grond en schuur achter de Vogelenzangseweg 182 te wijzigen in een horecabestemming, met het oog op toekomstige verwerving van het perceel door Brasserie Vogelenzang.	Een bestemming kan alleen worden gewijzigd met een wijzigingsprocedure ex art. 3.6 Wro. Indiener heeft op 25 februari een formeel verzoek om wijziging ingediend. Er wordt binnenkort een wijzigingsplan in procedure gebracht. Gezien de lopende procedure is de situatie nog niet bestemd, zoals de indiener verzoekt. Het plan is hier niet op aangepast. De bestemming kan pas gewijzigd worden als hieraan een positief principebesluit ten grondslag ligt. Een positief principebesluit is er nog niet. Daarom is de situatie niet conform verzoek van indiener bestemd.	-	
10	2013013025	Vogelenzangseweg 198	Indiener verzoekt Vogelenzangseweg 198 als een twee-kapper te bestemmen	Hetgeen indiener beweert klopt. Het bouwvlak heeft in het vigerende plan de aanduiding 'tweekapper'.	De verbeelding wordt hierop aangepast: de aanduiding 'twee aan een' wordt opgenomen.	
11	2013013036	Natuurbrug / Zeeweg	1 - Indiener is van mening dat de onderbouwing van nut- en noodzaak van het Ecoduct ontbreekt.	De natuurbrug is een provinciaal initiatief. De onderbouwing van deze natuurbrug is opgenomen in paragraaf 5.1.5 van de toelichting van dit bestemmingsplan. De zienswijze van de indiener is ongegrond.	De toelichting wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangevuld.	
			2 - Indiener maakt bezwaar tegen de aanleg van een damhertwerend raster langs de Zeeweg, omdat dit leidt tot versnippering. Daarnaast zal de vrije uitwisseling van wild worden verhinderd.	Het bestemmingsplan maakt een damhertwerend raster mogelijk langs de Zeeweg om zo te voorkomen dat dieren de weg op lopen. Dit is in het belang van de veiligheid van mens en dier. De zienswijze van de indiener is ongegrond.		
			3 - Indiener is van mening dat een betonnen ecoduct de landschappelijke kwaliteit verstoort.	De bouw / aanleg van het ecoduct kan alleen met een binnenplanse afwijking. Er kan alleen worden afgeweken van het bestemmingsplan als er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Dit dient te worden beoordeeld door een ter zake deskundige. Daarmee is er voldoende waarborg voor een goede landschappelijke inpassing. Gezien het voorgaande is de zienswijze van de indiener ongegrond.		
			4 - Indiener maakt bezwaar tegen situering van een fietspad op afstand van de natuurbrug, omdat daardoor dieren minder snel gebruik zullen maken van het ecoduct.	In het principebesluit wordt situering van het fietspad op afstand van de natuurbrug als een mogelijk alternatief genoemd. Er is niet besloten dat het fietspad daadwerkelijk op afstand wordt aangelegd. Voor een eventuele aanleg van het fietspad op afstand moet een omgevingsvergunning voor het aanleggen hiervan worden aangevraagd. Een dergelijke omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast. Dit zal worden beoordeeld door een ter zake deskundige. Daarmee is er voldoende waarborg voor een goede landschappelijke inpassing zonder dat de natuurwaarden onevenredig worden aangetast. Zienswijze van indiener is ongegrond.		

12	2013013365	Entree natuurpark, natuur	1 - Indiener maakt bezwaar tegen de benoeming van de Entree Oase tot 'entree nationaal park' (aanduiding 'sn-emp'), terwijl de Amsterdamse Waterleidingduinen geen Nationaal Park zijn. Indiener stelt voor om de betiteling van ingangen algemener te benoemen tot 'toegang Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid.	Hetgeen indiener stelt, klopt deels. Daarom zal de aanduiding worden aangepast waardoor er niet meer gesproken wordt van een nationaal park, maar een natuurpark. Deze benaming is daarmee ook passend voor het Natura2000-gebied.	Aanduiding wordt aangepast naar: 'sn-entree natuurpark'	
			2 - Indiener verzoekt om artikel 13.1 lid g aan te vullen met 'en bijbehorende indrijf- en inspringlevoorzieningen voor het wild'.	Voor dergelijke voorzieningen is inderdaad vergunning verleend. Hetgeen indiener verzoekt, zal worden toegevoegd aan de regels.	De regels worden naar aanleiding van deze zienswijze aangevuld.	
			3 - Indiener verzoekt om onder artikel 13.7.1 sub k een explicite uitzondering te maken voor 'werken en werkzaamheden tbv openbare drinkwaterproductie.....waterwingebied'	Het betreft hier het normale gebruik ten dienste van de bestemming en er zijn geen waterhuishoudkundige bezwaren tegen deze uitzondering. De regels zullen worden aangepast / aangevuld.	De regels worden naar aanleiding van deze zienswijze aangevuld.	
			4 - Indiener verzoekt om in artikel 14.5.3 een extra sub op te nemen: 'indien een Nb wet vergunning is verleend en/of de beheermaatregel is benoemd in het Natura2000 beheerplan'.	De gemeente kan instemmen met hetgeen indiener vraagt. Het betreffende artikel zal aan de hand hiervan worden aangevuld.	De regels worden, ook onder artikel 13 en 15 naar aanleiding van deze zienswijze aangevuld.	
13	2013013380	Boekenroodeweg 25	1 - Indiener verzoekt het gehele perceel aan Boekenroodeweg 25 vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn als Wonen buiten bouwvlak te bestemmen, conform de regels van het BOR.	1 - Indiener heeft de mogelijkheid om bijgebouwen, mits in overeenstemming met de regels van het BOR, vergunningsvrij te bouwen. De regels van het BOR zijn echter niet opgenomen in het bestemmingsplan. De regels voor bijgebouwen gaan verder dan het BOR, omdat het bestemmingsplan bijgebouwen van een laag met een kap mogelijk maakt. De regels voor bijgebouwen zijn gebaseerd op de nota bijgebouwen, die in 2010 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Hetgeen indiener verzoekt sluit niet aan bij deze bijgebouwenregeling. De gemeente ziet geen reden om voor deze specifieke situatie af te wijken van de algemene geldende bijgebouwenregeling. De bijgebouwenregeling van de gemeente Bloemendaal schrijft voor dat de bestemming Wonen (zonder bouwvlak) halverwege de zijgevel wordt gelegd. Zienswijze van indiener kan niet worden gehonoreerd.		
			2 - Indiener verzoekt om 40 m2 aan bijgebouwen toe te staan aan Boekenroodeweg 25.	2 - Het perceeloppervlak is volgens opgaaf BAG 558 m2, inhoud van de woning is 435 m2. Volgens de tabel bijgebouwenregeling wordt in dat geval 40 m2 aan bijgebouwen toegestaan. Het bestemmingsplan zal aan de hand hiervan worden aangepast.	Het toe te stane aantal m2 aan bijgebouwen wordt op de verbeelding aangepast naar 40 m2.	
			3 - Indiener verzoekt om de bouwrechten voor het hoofdgebouw te handhaven. Het bouwvlak is dermate verkleind dat de uitbreidingswens niet meer gerealiseerd kan worden. Indiener geeft aan de brief met het verzoek om voor oktober 2012 een bouwvergunning in te dienen voor eventuele uitbreidingswensen, passend binnen het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002, niet te hebben ontvangen. Hierdoor heeft hij geen gebruik kunnen maken van deze mogelijkheid.	Indiener kon tot het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan een aanvraag indienen om oude bouwrechten te handhaven. Hier heeft hij geen gebruik van gemaakt. Derhalve wordt geen aanleiding gezien tot het opnieuw opnemen van de oude bouwrechten. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast aan de hand van ingediende zienswijze. Dat de indiener geen brief heeft ontvangen is geen bijzondere omstandigheid om de oude bouwrechten te handhaven. Het schriftelijk informeren is geen wettelijke verplichting, maar een extra service van de gemeente. De ter visie legging van zowel het voorontwerp als het ontwerp zijn ook aangekondigd in het weekblad Kennemerland Zuid en via de website. Indiener had ook via deze media kunnen achterhalen dat hij tijdig een bouwvergunning had moeten indienen.		
14	2013013745	Vogelenzangseweg 164 / paardenbak	Indiener verzoekt de paardenbak aan de noordzijde van de boerderij te bestemmen.	De paardenbak is zonder vergunning aangelegd. De paardenbak kan eventueel gelegaliseerd worden, maar dan dient de indiener een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen.	-	
15	2013013747	Tweede Doodweg 24, 26 en 28, Bekslaan 16a	1 - Indiener verzoekt de huisnummers 24, 26 en 28 van de boerderij aan de Tweede Doodweg correct op de verbeelding in te tekenen.	1 - De huisnummers volgen uit de ondergrond (GBKN) van de gemeente. Deze ondergrond is ter referentie toegevoegd aan de verbeelding, maar maakt geen deel uit van het juridische kader. Een bestemmingsplan legt geen huisnummers vast. De ondergrond kan niet worden aangepast.	-	
			2 - Indiener verzoekt om de woonbestemming die rust op Bekslaan 16a te behouden. In het nieuwe bestemmingsplan wordt aan het pand de bestemming 'Natuur -3' (dienstwoning ten gunste van landschapsbeheer) gegeven. In het verleden is door de gemeente het huisnummer 16A toegekend ten behoeve van de bewoning van het pand.	Het huisnummer is reeds ingetekend. Bekslaan 16a heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming NLb (doeleinden voor natuur, landschap en langoederen, bij het landgoed behorende bebouwing). In deze subbestemming is één woning toegestaan. Het pand is echter niet in gebruik als woning, maar als schuur. Uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan is dat bestemmingen worden toegekend, conform feitelijk gebruik. Indiener is in de gelegenheid gesteld om gebruik te maken van oude bouw- en gebruiksmogelijkheden, maar heeft hiertoe geen aanvraag ingediend. Dit heeft ertoe geleid dat het gebouw niet als woning is bestemd. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.		
			3 - Indiener verzoekt om een dubbelbestemming landgoed over het gehele landgoed met daarbinnen een aparte bestemming voor landhuis, woning, park, landbouw, moestuin, water, bos en natuur, omdat huidige systematiek te belemmerend zou werken voor het landgoed als economische eenheid.	De bestemming Natuur-3 is opgenomen voor de landgoederen in het landelijk gebied van Bloemendaal. Hierbinnen zijn diverse functies, binnen het landgoed mogelijk. Deze systematiek is voor alle landgoederen hetzelfde gehanteerd. Met uitzondering van de moestuin en het agrarisch gebruik passen de genoemde functies binnen deze bestemming. Voor wat betreft de moestuin en het agrarisch gebruik worden de regels en verbeelding aangevuld.	In de regels behorende bij Natuur 3 wordt onder de bestemmingsomschrijving (15.1.d) expliciet opgenomen dat hier landschappelijke, cultuurhistorische tuinen, moestuinen zijn toegestaan. De gronden binnen het landgoed die voor agrarische doeleinden in gebruik zijn, worden specifiek aangeduid: specifieke vorm van natuur 3 - agrarisch medegebruik.	
			4 - Indiener verzoekt om een bredere bestemming voor het hoofdhuis, inclusief wijzigingsbevoegdheden om functiewijziging mogelijk te maken.	Een functiewijziging is alleen mogelijk als hierover een principebesluit is genomen. In afwachting van een nieuwe nota voor de landgoederenzone wordt vooralsnog alleen het huidige gebruik bestemd. Deze zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.		
			5 - Indiener verzoekt om de landbouwmogelijkheden binnen het landgoed niet te beperken. Volgens de planvoorschriften zou het niet meer mogelijk zijn om de landbouwactiviteiten voort te zetten en te bemesten.	Zie onder 3 van deze zienswijze.		
16	2013013811	Dubbelbestemming 'waarde archeologie' op bollengronden.	Indiener verzoekt alle bollengronden in de dubbelbestemmingen Waarde-archeologie vrij te stellen van onderzoeksverplichtingen voor werkzaamheden in de bovenste 70 cm.	Om de agrarische bedrijfsvoering niet te belemmeren zal de dubbelbestemming waarde archeologie ter plaatse van alle bollengrond (Agrarisch en Agrarisch met waarden-Landschappelijke openheid) worden omgezet naar de dubbelbestemming 'waarde - archeologie 6'. Dan is pas een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden noodzakelijk wanneer de grond dieper dan 1 meter wordt geroerd. Het bestemmingsplan wordt aan de hand van deze zienswijze aangepast.	De dubbelbestemming 'waarde archeologie 6' wordt op genomen ter plaatse van de bollengrond (Agrarisch en Agrarisch met waarden - Landschappelijke openheid).	
17	2013013855	Boekenroodeweg 87	1 - Indiener verzoekt de bouwhoogte op zijn perceel aan Boekenroodeweg 87 te Aerdenhout te verhogen naar 11,4 meter.	In het vigerende plan is geen bouwhoogte vastgelegd. Aanvrager heeft tijdig een beroep gedaan op zijn huidige bouwrechten door op 26 februari 2013 een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor een woning met een bouwhoogte van 11,4 meter. De 'nieuwe' bouwhoogte zal worden opgenomen op de verbeelding.	De bouwhoogte op de verbeelding wordt verhoogd naar 12 meter.	
			2 - Indiener verzoekt goothoogte te verhogen naar 6 meter.	In het vigerende plan is de goothoogte 5 meter. Er is een principeverzoek ingediend voor een woning met een goothoogte van 6 meter. Daar is nog geen besluit over genomen. Daarom zal het bestemmingsplan niet worden aangepast.		
			3 - Indiener verzoekt om de mogelijkheid, opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, om 75 m2 bijgebouwen te realiseren, te hehouden.	Het betreffende perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan ook recht op 75 m2 aan bijgebouwen. De zienswijze is gegrond. Daarom zal het bestemmingsplan worden aangepast.	Op de verbeelding wordt opgenomen dat 75 m2 aan bijgebouwen is toegestaan.	
18	2013014007	Verblijfsrecreatie	1 - Indiener verzoekt om verblijven die dienen tot nachtverblijf (recreatieverblijven) tot 70 m2 en 5 m bouwhoogte vergunningsvrij te maken.	Na consultatie van camping de Lakens wordt voorgesteld om het maximaal toegestane grondoppervlak per plaatsgebonden kampeermiddel, inclusief bijbehorende berging te vergroten van 45 naar 60 m2.	Artikel 16 van de regels is aangepast / herschreven naar aanleiding van deze zienswijze.	

			2 - Indiener wijst er op dat de bouwhoogten op camping De Lakens niet correct zijn opgenomen.	De bouwvlakken zijn van de verbeelding afgehaald. De juiste bouwmogelijkheden, waaronder ook de bouwhoogten zijn opgenomen in de regels.	De bouwvlakken zijn verwijderd. Artikel 16 van de regels is aangepast / herschreven.	
			3 - Indiener is van mening dat er een inconsequent begrippenkader wordt gehanteerd, ten aanzien van de volgende begrippen: 'chalet', 'trekkershut', 'stacaravan'.	De gemeente kan zich voorstellen dat het begrippenkader als onduidelijk wordt ervaren. Daarom zal het begrippenkader worden aangepast / aangevuld door trekkershut en chalet te definiëren.	In de begrippenlijst bij de regels zullen chalet en trekkershut apart worden gedefinieerd.	
			4 - Indiener verzoekt de begripsbepaling minicamping in te perken door op te nemen dat deze allen bij agrarische bedrijven zijn toegestaan.	Een minicamping is alleen toegestaan bij agrarische bedrijven. Ter verduidelijking zal het begrippenkader worden aangepast.	In de begrippenlijst zal worden opgenomen dat een mini camping alleen is toegestaan bij een agrarisch bedrijf.	
			5 - Indiener verzoekt om ruimere afmetingen voor chalets toe te staan.	Zie onder 1 van deze zienswijze.		
19	2013014023	Vogelenzangseweg 49	1 - Inspraakreactie d.d. 24 september 2012 dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd.	Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op de inspraakreactie in de nota van inspraak, zoals bijgevoegd bij het bestemmingsplan, die hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.		
			2 - Indiener is van mening dat, zijn bouwvoornemen ten onrechte 'geparkeerd' wordt, doordat het college niet bereid is om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak blijkt dat de afweging van het bouwvoornemen van de indiener dient te worden meegenomen in de bestemmingsplanprocedure.	Er heeft reeds een ruimtelijke afweging plaatsgevonden. Het college heeft op 26 februari 2013 besloten niet mee te werken aan het bouwvoornemen (in zijn huidige vorm) van de heer Bos. Daarom wordt het op 11 mei 2012 ingediende plan niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. Het betreffende principebesluit is ter informatie als bijlage bij de toelichting opgenomen.		
			3 - Indiener is van mening dat het feit dat het college nog geen standpunt heeft ingenomen over de bouwmassa, geen reden is om de ruimtelijke afweging in het bestemmingsplan achterwege te laten.	Het college heeft op 26 februari 2013 besloten dat de bouwmassa te groot is voor deze locatie en de heer Bos verzocht om een nieuw plan op te stellen. Er heeft dus wel degelijk een ruimtelijke afweging plaatsgevonden. Het bestemmingsplan wordt aan de hand hiervan niet aangepast. Het betreffende principebesluit is ter informatie als bijlage bij de toelichting opgenomen.		
			4 - Indiener verzoekt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de bouw van seniorenwoningen.	Het principeverzoek voor de bouw van seniorenwoningen is op 26 februari 2013 afgewezen. Het college kan pas een wijzigingsbevoegdheid opnemen als hieraan een positief principebesluit ten grondslag ligt. Deze zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het betreffende principebesluit is ter informatie als bijlage bij de toelichting opgenomen.		
			5 - Indiener verzoekt (voor wat betreft het tuincentrum Vogelenzang 49) om een hoger bebouwingspercentage vast te stellen (thans is het bebouwingspercentage 47%), omdat indiener op dit moment geen reële uitbreidingsmogelijkheden meer heeft.	Het betreft een conserverend bestemmingsplan, waarbij huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn gehandhaafd. De gemeente kan het bebouwingspercentage pas uitbreiden als hieraan een positief principebesluit ten grondslag ligt. Overigens is het bouwvlak op dit moment voor ca. 40 % bebouwd, dus heeft indiener nog reële uitbreidingsmogelijkheden. Deze zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.		
20	2013014030	Elswoutslaan 14, 16 en 18, Duinlustweg 3	1 - Indiener verzoekt om de woonbestemming ter plaatse van de koetshuizen aan Elswoutslaan 16 en 18 te handhaven en een wijzigingsbevoegdheid voor kantoor/bedrijf of maatschappelijk op te nemen ofwel de koetshuizen een gemengde bestemming te geven.	In het vigerende bestemmingsplan hebben de panden de bestemming NLb (Doeleinden voor natuur, landschap en landgoederen, bij het landgoed behorende bebouwing). Binnen deze bestemming is één woning toegestaan. Deze panden zijn echter niet in gebruik als woning, maar als materiaalberging. Bij het toekennen van bestemmingen zijn het feitelijke, huidige gebruik en bebouwing het uitgangspunt. Indiener is in de gelegenheid gesteld om gebruik te maken van oude bouw- en gebruiksmogelijkheden, maar heeft hier geen gebruik van gemaakt. Derhalve zijn de gebouwen niet als woning bestemd.		
			2 - Indiener maakt bezwaar tegen het plan voor horeca in de boerderij Elswout en verzoekt om de huidige bestemming te handhaven, incl. een wijzigingsbevoegdheid toe te kennen voor een woon-, kantoor-, bedrijfs- of maatschappelijke functie, dan wel een gemengde bestemming toe te kennen.	Het verzoek om de boerderij een horecabestemming te geven is ingetrokken. Deze horeca-bestemming zal dan ook worden verwijderd van de verbeelding. De huidige bestemming zal worden gehandhaafd. Aan het verzoek om een wijzigingsbevoegdheid naar wonen, kantoor, bedrijf of maatschappelijk op te nemen kan niet worden meegewerkt, omdat hieraan geen positief principebesluit ten grondslag ligt. Deze zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.		
			3 - Indiener verzoekt om bouwvlak Elswoutslaan 14 (kantoor poortgebouw) uit te breiden in het verlengde van de vleugel van het andere deel van het hoofdgebouw.	In het bestemmingsplan uit 2002 was de situatie ook symmetrisch bestemd. De verbeelding wordt aan de hand van de zienswijze aangepast.	Aanpassen verbeelding	
			4 - Indiener verzoekt om het hoofdgebouw als 'Kantoor' en 'Maatschappelijk' te bestemmen.	Huidige bestemming is hoofdgebouw landgoed (hierbinnen zijn 3 woningen toegestaan), maar er is vrijstelling verleend voor het gebruik als kantoor. Het gebouw heeft op dit moment geen maatschappelijke bestemming en wordt evenmin als zodanig gebruikt. Aan een verzoek om een maatschappelijke bestemming kan alleen worden meegewerkt als hieraan een positief principebesluit of een besluit om afwijking van het bestemmingsplan ten grondslag ligt. Het bestemmingsplan wordt aan de hand van de zienswijze niet aangepast.		
			5 - Indiener verzoekt om woning Duinlustweg 3 als zodanig te bestemmen en de bedrijfsbestemming van de stallen aan de Duinlustweg 3 te handhaven.	Er is in 1956 toestemming verleend om dit pand als woning te gebruiken. Wat betreft de woning is de zienswijze gegrond. De stallen zijn in het geldende bestemmingsplan als landgoed bestemd. Wat betreft de stallen is de zienswijze ongegrond. Ongegrond wvb stallen: die zijn in het vigerende BPL als landgoed bestemd.	Wordt als bedrijfswoning bestemd binnen Natuur-3.	
21	2013014031	Landgoed Elswout	1 - Indiener verzoekt om het hoofdgebouw van landgoed Elswout als 'Kantoor' en 'Maatschappelijk' te bestemmen.	Huidige bestemming is hoofdgebouw landgoed (hierbinnen zijn 3 woningen toegestaan), maar er is vrijstelling verleend voor het gebruik als kantoor. Het gebouw heeft op dit moment geen maatschappelijke bestemming en wordt evenmin als zodanig gebruikt. Aan een verzoek om een maatschappelijke bestemming kan alleen worden meegewerkt als hieraan een positief principebesluit of een besluit om afwijking van het bestemmingsplan ten grondslag ligt.		
			2 - Indiener verzoekt het voorplein van het hoofdgebouw van landgoed Elswout als 'Tuin' te bestemmen.	Binnen Natuur-3 is een tuin toegestaan. Daarom is het niet noodzakelijk om deze apart aan te duiden op de verbeelding.		
			3 - Indiener verzoekt de bestemming 'Wonen' toe te kennen aan landgoed Elswout, in plaats van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.	In het vigerende bestemmingsplan zijn 3 woningen toegestaan. Het pand is echter niet in gebruik als woning. Er is een vrijstellingsprocedure doorlopen om gebruik als kantoor toe te staan. Uitgangspunt is het bestemmen van het huidige dan wel beoogde gebruik. Indiener is in de gelegenheid gesteld om gebruik te maken van oude bouw- en gebruiksmogelijkheden, maar heeft geen aanvraag ingediend om het pand als woning te mogen gebruiken. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.		
			4 - Indiener verzoekt duidelijkheid te verschaffen over welk orgaan het bevoegd gezag is in artikel 11.4.	In de Wro is bepaald dat het college van Burgemeester & Wethouders in dit geval bevoegd is om de bestemming te wijzigen.		
			5 - Indiener maakt bezwaar tegen de bepaling dat bij wijziging naar Wonen een derde deel aan sociale woningbouw moet worden gerealiseerd. Het verbod van detournement de pouvoir (art. 3:3 Awb) wordt daarmee geschonden.	De gemeente Bloemendaal heeft een verordening sociale woningbouw waarin is bepaald dat bij een wijziging naar de bestemming 'wonen' één derde deel van het woningbouwprogramma sociale woningbouw dient te zijn. Het Besluit ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om in het bestemmingsplan regels op te nemen ten aanzien van de bouw van sociale huur- of koopwoningen en het bouwen van woningen in particulier opdrachtgeverschap. Het is de gemeente dus toegestaan om het volkshuisvestingsbeleid in haar bestemmingsplannen te vertalen. Het feit dat de genoemde bepaling een volkshuisvestingsdoelstelling dient, doet daar geen afbreuk aan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		
			6 - Indiener verzoekt om voor het hoofdgebouw een wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming 'hotel' op te nemen.	Aan dit verzoek kan pas worden meegewerkt als hieraan een positief principebesluit ten grondslag ligt. Het bestemmingsplan wordt aan de hand van deze zienswijze niet aangepast.		

			7 - Indiener merkt op dat een omschrijving van het begrip 'bezoekerscentrum' ontbreekt en dat het duincafé Zandwaaiër bestemd dient te worden als een zelfstandige horecagelegenheid.	Bij de begrippen in de regels zal nader worden omschreven wat wordt verstaan onder bezoekerscentrum. Duincafé Zandwaaiër is geen zelfstandige horecagelegenheid. Daarom bestaat er geen noodzaak tot het toekennen van de bestemming 'horeca'. De uitbater verhuist mee naar het bezoekerscentrum.	De begrippen in de regels zullen worden aangevuld met het begrip 'bezoekerscentrum'.	
			8 - Indiener verzoekt de functieaanduiding 'sterrenwacht' ook voor het ondergrondse deel op te nemen en de sterrenwacht mede te bestemmen voor maatschappelijke doeleinden.	Wat betreft de aanduiding van het ondergrondse deel, kan worden gemeld dat ook dit deel zal worden aangeduid. De verbeelding zal worden aangepast. Wat betreft het opnemen van de bestemming 'maatschappelijk': hier wordt geen medewerking aan verleend. De aanduiding 'sterrenwacht' beschermt de huidige gebruiksmogelijkheden in voldoende mate.	In de verbeelding is de aanduiding Sterrenwacht ook over het ondergrondse deel gelegd.	
			9 - Indiener verzoekt de drie bedrijfswoningen als burgerwoningen te bestemmen.	De woningen liggen binnen een bedrijfsbestemming en betreffen daarom bedrijfswoningen. De aanpassing van het bestemmingsplan kan pas worden uitgevoerd wanneer voldoende is aangetoond dat dit milieutechnisch mogelijk is. Het bestemmingsplan zal daarom niet worden aangepast aan de hand van deze zienswijze.		
			10 - Indiener verzoekt om een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht op te nemen, teneinde de ontwikkelplannen van de eigenaar mogelijk te maken.	Er is in april 2011 een principeverzoek ingediend. Er is echter nog geen principebesluit genomen. Aan dit verzoek kan pas worden meegewerkt als hieraan een positief principebesluit ten grondslag ligt.		
			11 - Indiener verzoekt de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' te laten vervallen.	De zienswijze van reclamant is ongegrond. De gemeenteraad heeft op 29 september 2011 het 'Beleidsplan archeologie gemeente Bloemendaal 2011' vastgesteld. In dit beleidsplan is bepaald in welke gevallen en onder welke omstandigheden er archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij bouwinitiatieven en werken. Het gemeentelijk beleid m.b.t. archeologie is doorvertaald in voorliggend bestemmingsplan. Er is geen reden voor het laten vervallen van deze dubbelbestemming.		
22	2013014036 en 2013015978	Elswout	De zienswijze betreft horeca ter plaatse van Elswout.	Het verzoek om de boerderij een horecabestemming te geven is ingetrokken. Derhalve is deze zienswijze niet meer relevant.	Horecabestemming van boerderij Elswout komt te vervallen. Toelichting, regels en verbeelding worden hierop aangepast.4. Boerderij Elswout (Elswoutslaan 24) wordt Natuur-3 met aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – pensionstalling'. De bouwvlakken, aanduidingen en goot- en bouwhoogten blijven gehandhaafd.	
23	2013014047	Camping De Lakens	1 - Indiener verzoekt om jaarrond exploitatie van camping De Lakens.	In artikel 18 van de provinciale ruimtelijke verordening is bepaald dat de zomer- en winterregeling van recreatieparken, liggend in of tegen beschermde natuurgebieden in bestemmingsplannen moeten worden gerespecteerd, teneinde de natuur in het winterseizoen de mogelijkheid te geven te herstellen. Jaarrond exploitatie is daarom in strijd met de provinciale verordening en daarom niet toelaatbaar. Deze zienswijze is daarom ongegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast aan de hand van deze zienswijze.		
			2 - Indiener verzoekt om de verplaatsing van het horecagebouw op te nemen.	De bouwvlakken zijn van de verbeelding afgehaald. De bouwmogelijkheden voor de campings zijn in het definitieve bestemmingsplan in de regels vastgelegd. Hierdoor heeft de indiener de mogelijkheid gekregen om het horecagebouw te verplaatsen.	Artikel 16 van de regels is aangepast / herschreven naar aanleiding van deze zienswijze.	
			3 - Indiener verzoekt om een groter oppervlak voor horeca (400 m2) op te nemen in het bestemmingsplan.	De bouwvlakken zijn van de verbeelding afgehaald. In de regels is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie - 1' (camping de Lakens) een horecagebouw met een bebouwd grondoppervlak van ten hoogste 400 m2 is toegestaan.	Artikel 16 van de regels is aangepast / herschreven naar aanleiding van deze zienswijze.	
			4 - Indiener verzoekt om chalets van 70 m2 toe te staan.	Na consultatie van camping de Lakens wordt voorgesteld om het maximaal toegestane grondoppervlak per plaatsgebonden kampeermiddel, inclusief bijbehorende berging te vergroten van 45 naar 60 m2.	Artikel 16 van de regels is aangepast / herschreven naar aanleiding van deze zienswijze.	
			5 - Indiener verzoekt om grotere bergingen bij chalets (minimaal 6 m2 + 2,5 m hoog) toe te staan.	Zie antwoord onder nr. 4 van deze zienswijze.		
			6 - Indiener verzoekt om een maximale hoogte van speelvoorzieningen van 7 m op te nemen in het bestemmingsplan.	De maximaal toegestane bouwhoogte van speelvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie - 1' (camping de Lakens) is verhoogd naar 7 meter.	Artikel 16 van de regels is aangepast / herschreven naar aanleiding van deze zienswijze.	
24	2013014071 en 2013015766	Elswout	De zienswijze betreft horeca ter plaatse van Elswout.	Het verzoek om de boerderij een horecabestemming te geven is ingetrokken. Derhalve is deze zienswijze niet meer relevant.	Horecabestemming van boerderij Elswout komt te vervallen. Toelichting, regels en verbeelding worden hierop aangepast.4. Boerderij Elswout (Elswoutslaan 24) wordt Natuur-3 met aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – pensionstalling'. De bouwvlakken, aanduidingen en goot- en bouwhoogten blijven gehandhaafd.	
25	2013014179 en 2013015978	Elswout	De zienswijze betreft horeca ter plaatse van Elswout.	Het verzoek om de boerderij een horecabestemming te geven is ingetrokken. Derhalve is deze zienswijze niet meer relevant.	Horecabestemming van boerderij Elswout komt te vervallen. Toelichting, regels en verbeelding worden hierop aangepast.4. Boerderij Elswout (Elswoutslaan 24) wordt Natuur-3 met aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – pensionstalling'. De bouwvlakken, aanduidingen en goot- en bouwhoogten blijven gehandhaafd.	
26	2013014180 en 2013015978	Elswout	De zienswijze betreft horeca ter plaatse van Elswout.	Het verzoek om de boerderij een horecabestemming te geven is ingetrokken. Derhalve is deze zienswijze niet meer relevant.	Horecabestemming van boerderij Elswout komt te vervallen. Toelichting, regels en verbeelding worden hierop aangepast.4. Boerderij Elswout (Elswoutslaan 24) wordt Natuur-3 met aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – pensionstalling'. De bouwvlakken, aanduidingen en goot- en bouwhoogten blijven gehandhaafd.	
27	2013014619	Bestemming 'Recreatie'	1- Indiener verzoekt om de bestemming 'sport', danwel ondersteunende horeca in artikel 17 op te nemen.	Aan het verzoek van de indiener kan gehoor worden gegeven. Bij andere sportclubs (clubgebouwen) is ondersteunende horeca eveneens toegestaan.	In de regels wordt opgenomen dat ondersteunende horeca is toegestaan.	
			2 - Indiener maakt bezwaar tegen het bepaalde in art. 17.2.2 sub b. De feitelijke situatie is dat er 4 gebouwen staan en op basis van de huurovereenkomst mag er meer dan 300 m2 aan bebouwing worden opgericht.	Uit het vergunningendossier van de gemeente is gebleken dat er inderdaad meer bebouwing is toegestaan dan in het ontwerp-bestemmingsplan is mogelijk gemaakt. Derhalve zal dit worden aangepast in de regels van het bestemmingsplan.	In de regels wordt opgenomen in artikel 17.2.2 sub b dat max. 300 m2 aan bebouwing is toegestaan per watersportvereniging.	

			3 - Indiener merkt op dat de bouwvergunning een bouwhoogte van 3,5 m toestaat, terwijl het bestemmingsplan maximaal 3 meter toestaat. Indiener verzoekt de bouwhoogte in het bestemmingsplan in overeenstemming met de bouwhoogte in de bouwvergunning te brengen.	Hetgeen indiener beweert, klopt. De regels zullen hierop worden aangepast.	In de regels wordt opgenomen dat de bijgebouwen 3,5 meter hoog mogen worden gebouwd.	
			4 - Indiener verzoekt om een bouwhoogte van 1,8 m voor erf- en terreinafscheidingen op te nemen in art. 17.2.3a.	De hoogte voor erf- en terreinafscheidingen blijft, in lijn met de mogelijkheden elders binnen de gemeente Bloemendaal, gehandhaafd op 1,20 meter. In lijn met het bestemmingsplan Bloemendaal aan Zee, worden windschermen met een hoogte van maximaal 1,80 meter toegestaan.	In artikel 17.2.3 wordt opgenomen dat windschermen met een maximale hoogte van 1,80 meter zijn toegestaan.	
28	2013014632	Vogelzangseweg 41b (Woestduin)	1 - Indiener verzoekt om aanpassing bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', zodat het zwembad verplaatst kan worden, er een carport en garage kunnen worden gebouwd en er een tennisbaan kan worden aangelegd.	Deze zienswijze is ongegrond: hiervoor moet een principeverzoek worden ingediend.		
			2 - Indiener verzoekt om een bouwvlak voor het totalisatorhuisje, zodat dit buiten de bijgebouwenregeling valt en er voldoende ruimte overblijft om bijgebouwen te bouwen. Een alternatief is om de oppervlakte voor bijgebouwen uit te breiden van 75 naar 150 m2.	Het totalisatorhuisje is een bijgebouw en geen zelfstandige woning. Het feit dat het totalisatorhuisje wordt bewoond, doet daar niets aan af. Op grond van de bijgebouwenregeling kan er maximaal 75 m2 aan bijgebouwen worden toegestaan. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast aan de hand van deze zienswijze.		
29	2013014642	Vogelenzangseweg 170	1 - Indiener maakt bezwaar tegen het verkleinen van de toegestane oppervlak aan bijgebouwen (door omzetten van 15 % bebouwing naar 2 keer max 75 m2).	Indiener heeft geen beroep gedaan op oude bouw- en gebruiksrechten. Bij het toekennen van bestemmingen is uitgegaan van huidig gebruik en geldend gemeentelijk beleid.		
			2 - Indiener verzoekt om de in 2003 verleende vergunning in de verbeelding op te nemen.	De opmerking van indiener is gegrond. Daarom zal het bouwvlak op de verbeelding worden aangepast.	Het bouwvlak is aangepast op de verbeelding.	
30	2013014975	Duinlustweg 14, 16	1 - Indiener verzoekt om geen bouwhoogte op te nemen voor Duinlustweg 14.	Uitgangspunt is dat de bestaande bouwhoogte wordt vastgelegd. Oude bouwrechten kunnen alleen gehandhaafd worden als er tijdig een principeverzoek of aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Deze zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het plan.		
			2 - Indiener verzoekt om een horecabestemming voor Duinlustweg 14 en 16, want panden worden regelmatig gebruikt voor recepties, diners en feesten.	Het gebouw heeft in het vigerende plan geen horecabestemming. Er is nooit toestemming verleend voor het gebruik van deze panden als openbare horecagelegenheden. Dit sluit het gebruik ten behoeve van besloten bijeenkomsten overigens niet uit. Deze zijn toegestaan binnen de aanduiding 'congrescentrum'. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassen van het bestemmingsplan.		
			3 - Indiener verzoekt om de bestemming 'Gemengd' toe te kennen aan Duinlustweg 14. De sportactiviteiten zijn gestaakt. Het gebouw wordt thans gebruikt als kantoor en voor gezondheidsbehandelingen en als fysiopraktijk (en heeft thans de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Kantoren').	Het gebouw heeft in het vigerende plan geen kantoor of maatschappelijke bestemming. Er is nooit toestemming verleend voor het gebruik als kantoor, gezondheidsbehandelingen en fysiopraktijk. De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het plan.		
			4 - Indiener merkt op dat de aanduiding '1' ontbreekt bij de wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming 'Gemengd'.	Aanduiding '1' is per abuis komen te vervallen. Dit wordt gecorrigeerd.	Aanduiding '1' in de Wro-wijzigingszone opnemen.	

Bijlage 4

Principebesluit Bos, Tuin en Dier

Aan burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder : wethouder T. Kokke
Afdeling : Bouwen en Wonen - J. Rozema
Product : 07. Ruimtelijke ordening/Volkshuisvesting
Subproduct : 07.1 Bestemmingsplannen
Onderwerp : principeverzoek Vogelenzangseweg 49
Overveen : 1 november 2012
Registratienummer : 2012080774
Registratienummer(s) : principeverzoek (2012060814)
bijlage(n) : advies ouderenbeleid (2012083297)
brief aanvrager (2013005187)

BESLUIT genomen door B&W d.d. 26 februari 2013, agendapunt 006.

Principeverzoek Vogelenzangseweg 49

Het college besluit:

1. in principe te willen meewerken aan het vervangen van de grootschalige bedrijfsbebouwing door architectonisch meer hoogwaardige bebouwing in een lagere bebouwingsdichtheid op basis van de richtlijnen van de ruimte-voor-ruimte regeling;
2. in principe te willen meewerken aan het wijzigen van de bestemming detailhandel naar de bestemming wonen;
3. niet mee te willen werken aan de realisatie van de in het principeverzoek voorgestelde bouwmassa in de vorm van het stedenbouwkundig model van een bollenlandgoed;
4. alleen mee te werken aan de realisatie van een zorgprogramma als is aangetoond dat een zorgvoorziening voorziet in een toekomstige behoefte en niet tot extra leegstand in het bestaande aanbod leidt.

Tekst collegebrief

n.v.t.

<u>Fatale datum en reden</u>	<u>Intern/extern advies ingewonnen</u>	<u>Bevoegdheid</u>	<u>Procedurevoorstel:</u>			<u>Besluit openbaar</u>	<u>Voorlichting</u>	<u>Bestuursplanner</u>
n.v.t.	Maike Eisenberger (ouderenbeleid), Anja Brandenburg (2 ^e lezer)	College		n.v.t. n.v.t.	n.v.t. n.v.t.	Ja	brief	Nee

Afschriften aan:
Geen

Bespreken in B&W:	Nee
-------------------	-----

1. Aanleiding

Op 11 mei 2012 hebben Nynke Jelles en Peter de Ruyter namens Bos Bloemendaal B.V. een principe-verzoek ingediend om ter plaatse van Tuincentrum Bos Tuin en Dier aan de Vogelenzangseweg 49 te Vogelenzang een complex voor seniorenhuisvesting te ontwikkelen. Het plan is om een combinatie van een beschermde woonzorgvoorziening en zelfstandige seniorenwoningen te realiseren.

2. De probleemstelling

Het perceel van Bos Tuin en Dier is in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied (2003) bestemd voor Detailhandel. Binnen deze bestemming zijn geen woningen of maatschappelijke voorzieningen toegestaan. In het bestemmingsplan is geen binnenplanse vrijstelling- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan medewerking aan het plan kan worden gegeven. Een herziening van het bestemmingsplan zou nodig zijn om medewerking aan dit plan te verlenen.

3. De doelstelling

Het doel is om te beoordelen of er medewerking kan worden verleend aan het plan om op het perceel van Bos Tuin en Dier een complex voor seniorenhuisvesting te realiseren.

4. De oplossingen

Ik heb aan de hand van de nota ruimtelijke beoordeling (2010) beoordeeld of er ruimte is om medewerking te verlenen aan dit plan. Deze beoordeling bestaat uit drie stappen:

1. *Beleidsstoets*: eerst beoordeel ik of het planologisch beleid van de gemeente Bloemendaal ruimte biedt om mee te werken aan het plan. Het plan wordt daarbij getoetst aan de Structuurvisie Bloemendaal. Er wordt beoordeeld of er al dan niet sprake is van een bijzondere omstandigheid. Daarnaast wordt het plan getoetst aan het sectoraal beleid op het gebied van Wonen en Zorg.
2. *Ruimtelijke kwaliteitstoets*: als de beleidsstoets positief is, wordt er een ruimtelijke kwaliteitstoets uitgevoerd. In deze fase worden onder andere de stedenbouwkundige inpassing, de verkeerseffecten, de parkeeroplossing en de landschappelijke inpassing beoordeeld. De ruimtelijke kwaliteitstoets wordt alleen uitgevoerd als de beleidsstoets positief is.
3. *Toets aan wet- en regelgeving*: indien is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantoonbaar verbetert, wordt getoetst of het plan voldoet aan alle relevant sectorale wet- en regelgeving. De toets aan de wet- en regelgeving wordt alleen uitgevoerd als de ruimtelijke kwaliteitstoets positief is.

Beleidsstoets (beleidsregel 1): toets aan de structuurvisie

In de structuurvisie is het grondgebied van Bloemendaal opgedeeld in drie zones, te weten: de kust- en duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. Het perceel Bos Tuin en Dier is gelegen in de landgoederenzone en bevindt zich op de overgang van de strandwallen, strandvlakten en zanderijen.

In de structuurvisie wordt het contrast tussen de open strandvlakten en zanderijen en de besloten strandwallen als één van de kernkwaliteiten van de landgoederenzone aangemerkt. De afwisseling van de open en besloten ruimtes moet worden gehandhaafd en indien mogelijk verbeterd. Dat betekent dat verrommeling in strandvlakten en zanderijen actief wordt tegengegaan en hoogopgaand groen binnen de open strandvlakten en zanderijen wordt beperkt. Zo blijft het mozaïek van open en gesloten landschap, dat zo typerend is voor de binnenduinstrand, gehandhaafd.

De belangrijkste zichtlijnen over de strandvlakten en zanderijen zijn in de structuurvisie opgenomen. Op deze plekken moet het zicht over de weilanden en bollengronden behouden blijven. In de structuurvisie zijn de zichtlijn vanaf Vogelenzangseweg naar het spoor en de zichtlijn vanaf de Bekslaan naar landgoed Woestduin beschermd.

In de structuurvisie zijn acht zoeklocaties voor woningbouw aangewezen. Op deze locaties kan in principe grootschalige woningbouw plaatsvinden. De locatie Bos Tuin en Dier is in de structuurvisie niet als een zoeklocatie voor woningbouw aangemerkt. Grootschalige woningbouwontwikkeling is daarom uitgesloten op deze locatie. Eventuele kleinschalige woningbouwontwikkeling kan plaatsvinden binnen de kaders die de structuurvisie voor dit soort ruimtelijke opgaven stelt.

In de structuurvisie is bepaald dat aan percelen met bebouwing die niet past in het geschetste beeld (ruime, groene percelen met architectonische bebouwing in een cultuurhistorische setting) een architectonische impuls kan worden gegeven. De focus ligt daarbij op de beoordeling op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Vervangende nieuwbouw moet een meerwaarde hebben voor de omgeving.

Het perceel Bos Tuin en Dier past niet in wensbeeld voor de landgoederenzone: de bebouwing is groot-schalig, detoneert architectonisch gezien met de omgeving en heeft geen cultuurhistorische waarde. Het perceel bestaat voor een groot deel uit verharding en heeft een stenige, weinig groene uitstraling. Het vervangen van de bestaande bebouwing biedt dus een kans om een kwaliteitsimpuls aan het gebied te geven.

Ik constateer echter dat de korrelgrootte van de terug te bouwen bebouwing afwijkt van de omliggende bebouwing, die voornamelijk uit individuele woningen en enkele (voormalige) bollenschuren bestaat. Het perceel is gelegen buiten de bebouwde kom van Vogelenzang. Groot-schalige bebouwing past niet goed bij het landelijk karakter van dit gebied. Er wordt bovendien relatief veel bouwmassa terugge-bouwd (45 % van de footprint van de huidige bebouwing).

Bijzondere omstandigheden

In de nota ruimtelijke beoordeling is bepaald dat ook medewerking kan worden verleend aan een ver-zoek, indien er sprake is van een bijzondere omstandigheid. In de volgende gevallen is er sprake een bijzondere omstandigheid:

1. Het plan beoogt een historische situatie terug te brengen, waarmee de doelstelling uit het be-stemmingsplan om cultuurhistorische waarden te beschermen wordt gediend.
2. Er is sprake van een onevenredigheid van bestemmen.
3. Het maatschappelijk belang wordt met het bouwplan gediend.
4. Door het formuleren van nieuw beleid zijn de planregels uit het vigerende bestemmingsplan achterhaald.
5. Door gewijzigde wet- en regelgeving is een ander of extra ruimtegebruik nodig.

In dit geval is er mogelijk sprake van een maatschappelijk belang. Volgens de nota ruimtelijke beoorde-ling wordt onder maatschappelijk belang verstaan ontwikkelingen rond o.a. verzorgingstehuizen. Moge-lijk kan de beschermde woonzorgvoorziening als een verzorgingstehuis worden aangemerkt, maar daar is in deze fase van de planontwikkeling nog geen uitsluitsel over te geven. Of de realisatie van een ver-zorgingstehuis op deze locatie vanuit programmatisch oogpunt een wenselijke ontwikkeling is, wordt verderop uiteengezet.

De andere bijzondere omstandigheden zijn niet van toepassing, dit wordt hieronder toegelicht:

1. Op het perceel heeft vroeger nooit een landgoed gestaan. Er wordt dus geen historische situatie teruggebracht.
2. De bestemming komt overeen met het huidige gebruik en de aanwezige bebouwing is positief bestemd. Er is dus geen sprake van een onevenredigheid van bestemmen.
3. Het vigerend beleid ten aanzien van landgoederen is de 'nota landgoederen' uit 1995. Dit beleid is opgesteld ter onderbouwing van het bestemmingsplan Landelijk gebied uit 2003. Nadien is er geen nieuw beleid opgesteld ten aanzien van landgoederen.
4. Er is geen sprake van gewijzigde wet- en regelgeving die een ander of extra ruimtegebruik noodzakelijk maakt.

Toets aan de Woonvisie en het ouderenbeleid

De initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie een combinatie van beschermd wonen en regulier wonen voor senioren te ontwikkelen. De beschermd wonen voorziening is gericht op ouderen die niet meer mobiel zijn. Uit het principeverzoek kan niet worden opgemaakt of het al dan niet een intramurale zorgvoorziening betreft. Omdat de regelgeving rond intramurale zorgvoorzieningen de komende jaren wordt hervormd, is daar in dit stadium ook nog geen uitsluitsel over te geven. Voor de volledigheid heb ik aan de beleidsambtenaar ouderenbeleid gevraagd of een intramurale zorgvoorziening op deze locatie een gewenste ontwikkeling is. Dit advies (zie ook 2012083297) kan worden gebruikt om richting te ge-ven aan het verder programmatisch invullen van het plan.

De beleidsadviseur wijst erop dat de regering voornemens is strengere eisen te stellen aan AWBZ gefi-nancierde opname in intramurale zorgvoorzieningen. Het gevolg is dat er mogelijk leegstand gaat op-treden in bestaande woonzorgcentra. In het principeverzoek wordt niet duidelijk gemaakt waarin de woonzorgvoorziening zich onderscheidt van het bestaande aanbod. De gemeente kan vanuit program-matisch oogpunt alleen meewerken aan een woonzorgvoorziening als de initiatiefnemer aantoont dat deze voorziening voorziet in een toekomstige behoefte en dat deze behoefte niet tot extra leegstand in het bestaande aanbod gaat leiden. Om hier uitsluitsel over te geven, is nader onderzoek nodig.

Het reguliere woonprogramma heb ik aan de Woonvisie getoetst. Het bevorderen van de bouw van wo-ningen die voldoen aan de woonwensen van senioren is één van de speerpunten uit de woonvisie. Door de bouw van seniorenwoningen worden ouderen verleid om door te stromen, waardoor er meer eenge-zinswoningen vrijkomen voor gezinnen met kinderen. De bouw van seniorenwoningen draagt indirect ook bij aan de leefbaarheid van de kernen en het op peil houden van het voorzieningenniveau. Met na-me voor de kern Vogelenzang kan doorstroming een impuls aan de leefbaarheid geven. Het voorzienin-genniveau in deze kern staat namelijk onder druk.

Het voornemen om seniorenwoningen te bouwen draagt dus bij aan de beleidsdoelstelling uit de Woonvisie. Ik kan niet beoordelen of het plan een significante bijdrage gaat leveren aan de doorstroming vanuit eengezinswoningen in de kern Vogelenzang. Dat is o.a. afhankelijk van het prijssegment waarin de woningen zullen vallen. In dit stadium is daar nog geen uitsluitel over te geven.

Wel merk ik op dat het voor de bouw van seniorenwoningen een nadeel is dat er geen voorzieningen op loopafstand zijn. Voor senioren die nog mobiel zijn, hoeft dat geen belemmering te zijn, omdat deze groep doorgaans over een auto beschikt. Maar de bewoners kunnen tijdens de periode dat ze hier wonen minder mobiel worden, waardoor de afstand tot dagelijkse voorzieningen een bezwaar wordt. Omdat de eisen voor opname in een intramurale zorgvoorziening strenger worden, moet deze groep zelfstandig blijven wonen als ze minder mobiel wordt. In dat geval voldoet deze locatie niet meer voor de doelgroep.

Indien wordt aangetoond dat een intramurale zorgvoorziening op deze locatie iets toevoegt aan het bestaande aanbod, biedt een combinatie van beschermd wonen en regulier wonen wel weer kansen. Omdat de eisen voor opname in een AWBZ gefinancierde zorgvoorziening strenger worden, zal er meer behoefte ontstaan aan zelfstandige woonvoorzieningen voor senioren met een lichte zorgvraag in de buurt van intramurale voorzieningen. Ook een (beperkt) aanbod aan dagelijkse voorzieningen in een intramurale zorgvoorziening kan ertoe bijdragen dat ouderen die minder mobiel zijn op deze locatie buiten de dorpskern kunnen wonen.

Toets aan de nota landgoederen

Omdat de initiatiefnemer uitgaat van het stedenbouwkundig model van een bollenlandgoed, heb ik het verzoek tenslotte getoetst aan de nota landgoederen (1995). Ik constateer dat de nota landgoederen alleen de ontwikkelmogelijkheden van bestaande landgoederen beschrijft. De nota spreekt zich niet uit over de realisatie van nieuwe landgoederen. Daarmee valt dit principeverzoek buiten de scope van de nota landgoederen.

Conclusie

Het initiatief om de bebouwing op het perceel Bos Tuin en Dier te vervangen, biedt kansen om aan het gebied een kwaliteitsimpuls te geven. Het nu voorliggende plan kan op grond van de structuurvisie Bloemendaal echter niet worden aangemerkt als een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Het perceel is in de structuurvisie niet aangemerkt als een zoeklocatie voor woningbouw. Grootschalige woningbouwontwikkeling is daarom uitgesloten op deze locatie. De structuurvisie biedt de mogelijkheid om bebouwing die niet past in het gewenste beeld te vervangen. De vervangende nieuwbouw sluit echter niet aan op de korrelgrootte van de omliggende bebouwing en er wordt bovendien relatief veel bouwmassa teruggebouwd. Het plan heeft in z'n huidige vorm daarom onvoldoende meerwaarde voor de omgeving.

Ook is het programma nog onvoldoende uitgewerkt. Uit het principeverzoek kan bijvoorbeeld niet worden afgeleid of het beschermd wonen al dan niet een intramurale voorziening is. Indien er sprake is van een intramurale voorziening, dient bovendien te worden aangetoond dat deze voorziening voorziet in een toekomstige behoefte en dat deze voorziening niet tot leegstand in bestaande intramurale voorziening leidt. Wonen op een locatie die zich niet op loopafstand van dagelijkse voorzieningen bevindt, kan bovendien een bezwaar worden als de hier woonachtige senioren minder mobiel worden.

Omdat de beleidstoets niet tot een positieve beoordeling leidt, heb ik de ruimtelijke kwaliteitstoets en de toets aan de wet- en regelgeving niet uitgevoerd. Aan de resultaten van deze toetsen kan immers geen betekenis worden toegekend als het beleid geen ruimte biedt om mee te werken aan het initiatief.

Alternatief

Ik adviseer uw college om zich positief uit te spreken over het vervangen van de huidige bedrijfsbebouwing, maar de initiatiefnemer te adviseren om het plan met inachtneming van het bovenstaande verder uit te werken. Ten aanzien van de schaal en bouwmassa van de vervangende bebouwing adviseer ik de initiatiefnemer om een alternatief plan te ontwikkelen, met inachtneming van de richtlijnen van de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling.

Om in aanmerking te komen voor een bestemmingsplanherziening op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling, moet aan de volgende ruimtelijke voorwaarden worden voldaan:

- Er moet sprake zijn van een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing.
- Er mogen niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van aanwezige bebouwing en de kosten voor de bedrijfsbeëindiging te compenseren.
- De compensatiebebouwing dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen bestaand bebouwd gebied.
- Het plan moet in overeenstemming zijn met de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

De ontwikkeling van woningbouw op deze locatie heeft stedenbouwkundig en landschappelijk gezien veel impact op de omgeving. Indien een nader uitgewerkt plan wel tot een positieve beleidstoets leidt, adviseer ik daarom om de stedenbouwkundige invulling in samenspraak tussen gemeente en initiatiefnemer uit te werken.

5. De effecten

Het eerste effect is dat de gemeente zich positief uitspreekt over het realiseren van een ontwikkeling die tot een kwalitatief meer hoogwaardige bebouwing op dit perceel leidt. Het tweede effect is dat de initiatiefnemer het plan verder moet uitwerken, waarbij wordt geadviseerd om aan te sluiten bij de richtlijnen uit de ruimte-voor-ruimte regeling.

6. Milieuaspecten

Niet van toepassing.

7. Communicatieaspecten

De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over dit besluit.

Stukken naar Raad (via Griffie): Nee

8. Financiële aspecten/risico's

Niet van toepassing.

9. BTW-aspecten

Niet van toepassing.

10. Voorstel

Het college besluit:

1. in principe te willen meewerken aan het vervangen van de grootschalige bedrijfsbebouwing door architectonisch meer hoogwaardige bebouwing in een lagere bebouwingsdichtheid op basis van de richtlijnen van de ruimte-voor-ruimte regeling;
2. in principe te willen meewerken aan het wijzigen van de bestemming detailhandel naar de bestemming wonen;
3. niet mee te willen werken aan de realisatie van de in het principeverzoek voorgestelde bouw-massa in de vorm van het stedenbouwkundig model van een bollenlandgoed;
4. alleen mee te werken aan de realisatie van een zorgprogramma als is aangetoond dat een zorg-voorziening voorziet in een toekomstige behoefte en niet tot extra leegstand in het bestaande aanbod leidt.

11. Uitvoering

De aanvragers worden schriftelijk geïnformeerd over dit principebesluit. Indien de initiatiefnemer het zorgprogramma in het plan wenst te handhaven, dient hij aan te tonen dat een zorgvoorziening voorziet in een toekomstige behoefte en niet tot extra leegstand in het bestaande aanbod leidt. Ten aanzien van de korrelgrootte, bouwmassa en stedenbouwkundige inpassing van de vervangende bebouwing adviseer ik om het plan in overeenstemming te brengen met de richtlijnen van de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling.

Indien de initiatiefnemer ervoor kiest om het plan verder uit te werken met inachtneming van de aanbevelingen uit dit voorstel, leidt dit tot extra ambtelijke inzet om het plan te beoordelen en in samenspraak met de initiatiefnemer tot een goede stedenbouwkundige invulling van het gebied te komen. De leges voor het behandelen van een principeverzoek dekken deze ambtelijke inzet niet. Ik geef daarom in overweging om met de initiatiefnemer een kostenverhaalsovereenkomst af te sluiten. Op deze wijze kan er financiële dekking worden verkregen voor de ambtelijke inzet voor het beoordelen van het plan en het ontwikkelen van een goede stedenbouwkundige invulling van het gebied.

Het hoofd van de afdeling Bouwen en Wonen,

V.J.D. Portanger

MEMO

Aan : J. Rozema
c.c. :
Van : M. Eisenberger
Onderwerp :
Ons kenmerk : 2012083297
Bijlage(n) :
Datum : 21 november 2012
Verzenddatum : 21 november 2012

Beste Jeroen,

Ik kan uit de stukken niet uitmaken om hoeveel woningen het gaat.

Ik begrijp dat men wil kiezen voor beschermd wonen (verpleeghuis-units) en woningen waarbij zorg mogelijk is (aanleunen?), in de vrije sector. Wat mij niet duidelijk is, met name voor aanleunen, wat dan de faciliteit is die mogelijke zorg verleent.

Voor beschermd wonen zie ik wel mogelijkheden, behalve dat er amper openbaar vervoer is. Dat betekent dat bezoek en verpleging/verzorging over eigen vervoer moet beschikken. Verder is er het voornemen van de regering om de indicatie voor verpleeg/verzorgingshuis ernstig te verminderen. Dat betekent dat er leegstand gaat optreden in bestaande locaties, waar nu nog mensen met een minder zware indicatie opgenomen worden. Het is nu gewoon niet te voorspellen hoe de behoefte zich zal ontwikkelen.

Voor beide woonvormen geldt ook dat er geen winkels of gezondheidscentra (huisartsen, fysio, tandarts, apotheek) op loopafstand zijn. Ik lees nergens in de plannen dat daar een voorziening voor wordt getroffen. Zou dat als algemene voorziening toegevoegd worden (voor het hele dorp toegankelijk dus) zou dat een pluspunt zijn, want dan wordt het dorp zelf ook meer ontsloten.

Op basis van de eerdere overweging betreffende indicatiestelling, kun je wel verwachten, dat er meer behoefte ontstaat aan de aanleunwoningen, maar ook aan woningen met zorg (juist de groep die men niet wil bouwen). We hebben het dan niet over spectaculaire aantallen, maar het betekent wel dat de woningen aan eisen van levensloopbestendig/aangepast wonen moeten voldoen.

Samenvattend kom ik tot de conclusie dat er teveel onzekerheden zijn, om zonder meer een positief of negatief advies te geven. Bovenstaande heb ik besproken met wethouder Bruggeman.

Met vriendelijke groet,

Maike Eisenberger

Principeverzoek
landschappelijke en stedenbouwkundige
ontwikkeling Vogelenzangseweg 49

11 mei 2012





I N H O U D S O P G A V E

Inleiding	5
Deel 1: Analyse	
- Historie	9
- Plangebied in omgeving	11
- Plangebied	15
- Mogelijke functies	19
- Conclusie	21
Deel 2: Visie en ontwerp	
- Ontwerpvisie	25
- Uitwerking plek	27
- Ontwerp	29
- Wijzigingsbevoegdheid	33
- Beeldkwaliteit	35
- Provinciaal beleid	36
- Gemeentelijk beleid	37
Vervolgstappen	38
Colofon	39
Bijlage met voorstudies	



I N L E I D I N G

In 2001 is het tuincentrum aan de Vogelenzangseweg van de fa. Rozen overgenomen door Bos, Tuin en Dier. De huidige eigenaar wil het terrein van ca. 2,94 ha. op een passende manier herontwikkelen en daarmee een kwaliteitsverbetering leveren voor het terrein en de omgeving, qua gebruik, beleving en toekomstbestendigheid.

De plek is landschappelijk kwetsbaar en vraagt om verantwoordelijkheid en visie. Voorafgaand aan dit principeverzoek is dan ook grondig onderzoek gedaan naar de plek en haar omgeving. De landschappelijke-, cultuurhistorische- en belevingswaarden zijn uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast is met dit principeverzoek aangesloten op de behoeften binnen de gemeente. Het gemeentelijke beleid is meegenomen in de tot standkoming van dit principeverzoek.

Dit principeverzoek is de eerste stap naar herontwikkeling. Als het college positief besluit, kan geanticipeerd worden op dit plan in het nieuw op te stellen bestemmingsplan Buitengebied. Naar verwachting zal in het najaar van 2012 het ontwerp bestemmingsplan ter visie worden gelegd. Streven is de beoogde ontwikkeling zoals in dit principeverzoek geschetst, op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan.

Haarlem, 11 mei 2012

DEEL 1: ANALYSE



ansicht bocht Vogelenzangseweg anno 1917



Tulip show Roozen 1988



Café Rusthoek ten tijden van Tulip Show, 1987



afgegraven strandwal



Kaart landgoederenzone 1647



Kaart ca. 1900



Bodemkaart

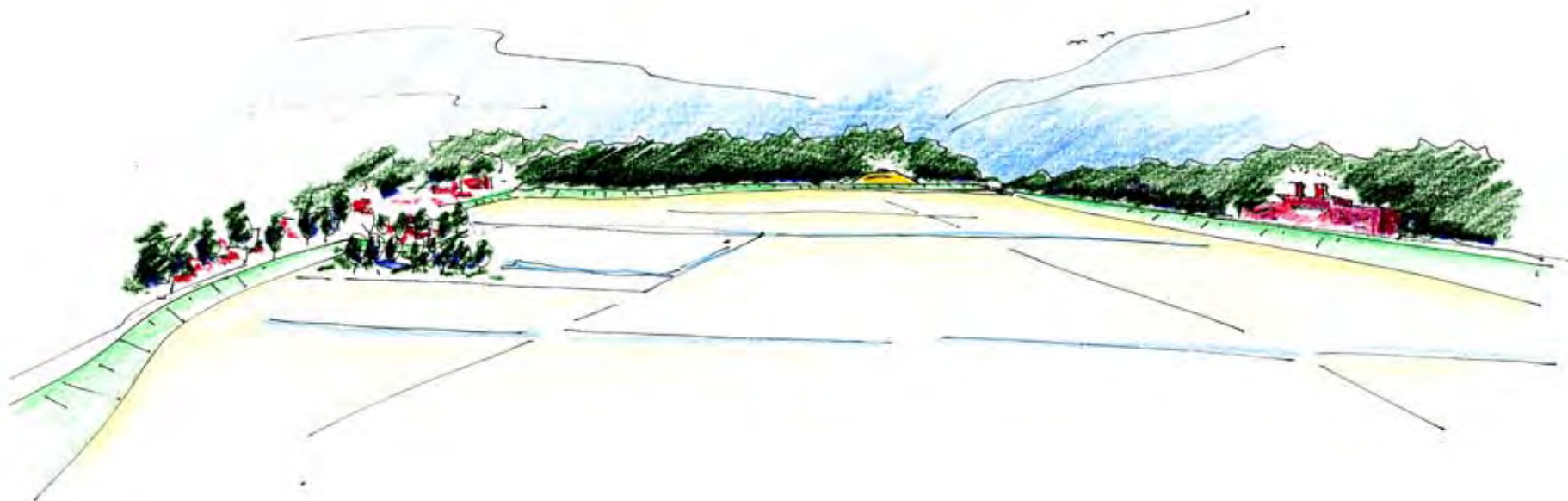
H I S T O R I E

Het plangebied ligt aan de Vogelenzangseweg, de oude noord-zuidroute langs de landgoederen, gelegen op de grens tussen de westelijke strandwal en strandvlakte. Het verloop van de weg is eeuwenlang hetzelfde gebleven, zoals is te zien op oude kaarten en ansichten.

Het terrein van Bos Tuin en Dier aan de Vogelenzangseweg is onderdeel van een afgegraven strandwal, ontstaan door menselijk ingrijpen ten behoeve van zandwinning en de bollenteelt. De woning Vogelenzangseweg 51 staat op het niveau van de weg, en is onderdeel van de zogenaamde lintbebouwing. Het reliëf is op enkele plekken goed zichtbaar en ervaarbaar en draagt bij aan begrip en herkenning van de geschiedenis van de plek.

De reliëfranden langs de bosranden van de aangrenzende landgoederen op de strandwal zijn uitgegroeid tot ecologisch waardevolle gebieden. De natuurwaarde van het gebied is verder vrij laag door de intensieve bollenteelt.

Lange tijd is het gebied in gebruik geweest als Tulipshow, een internationaal bekende showtuin en publiekstrekker van de familie Roozen. Het café Rusthoek aan de overkant van de weg deelde ongetwijfeld mee in het succes van deze attractie.



open ruimte met een besloten lage ligging



bollenveld gezien vanaf uitkijkpunt



plangebied aan Oostzijde van de Vogelenzangse weg met bestaande tuincentrum

PLANGEBIED IN OMGEVING

De open ruimte waarin het plangebied zich bevindt, wordt gekarakteriseerd door de besloten lage ligging. De ruimte is duidelijk begrensd, met name door de beboste reliëfranden aan de noord en zuidkant en de spoordijk aan de oostzijde. Het spoor heeft met de dynamiek en het geluid uiteraard een andere impact op de ruimte dan de bosranden.

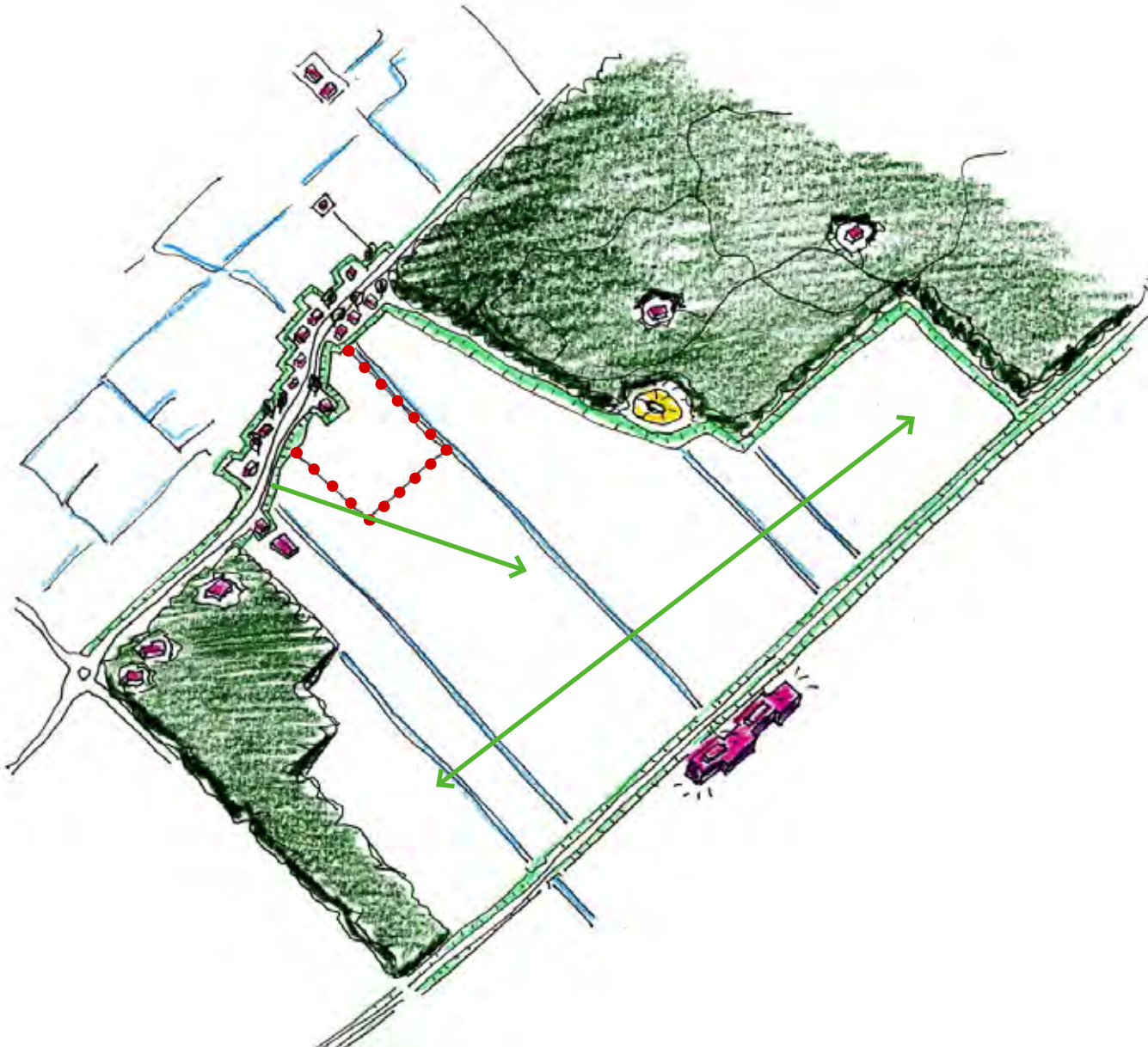
Tussen spoor en Leidsevaart is in de jaren '20 het gebouw voor de Bollencultures gebouwd. Dit prachtige gebouw (Rijksmonument) manifesteert zich als een landmark aan de ruimte en verwijst naar het bollenverleden van deze omgeving.

Een ander landmark aan de ruimte is het uitkijkpunt voor fietsers en voetgangers als onderdeel van landgoed Woestduin aan de noordzijde.

Zichtbaarheid van het gebied

Vanaf de trein is het gebied goed en in zijn volle omvang zichtbaar, zij het in sneltreinvaart. Verder is de ervarbaarheid van het gebied fragmentarisch. Ten zuiden van het tuincentrum is ca. 100 meter van de Vogelenzangseweg open, zonder bebouwing en bomen, en kijkt men, van bovenaf, over de bollenvelden. Aan de oostkant zijn er enkele informele plekken waarvandaan men het gebied kan zien. Uiteraard kunnen bezoekers van het tuincentrum tot de rand van de bollenvelden komen. Hagen belemmeren echter het zicht op de velden, en via het parkeerterrein is de route weinig aantrekkelijk.

In de winter is het gebied goed zichtbaar vanaf het fietspad door Woestduin.





tunneltje bij Bennebroek



ingang tuincentrum en parkeerterrein



onlangs aangelegde inritconstructie



spoordijk

PLANGEBIED IN OMGEVING

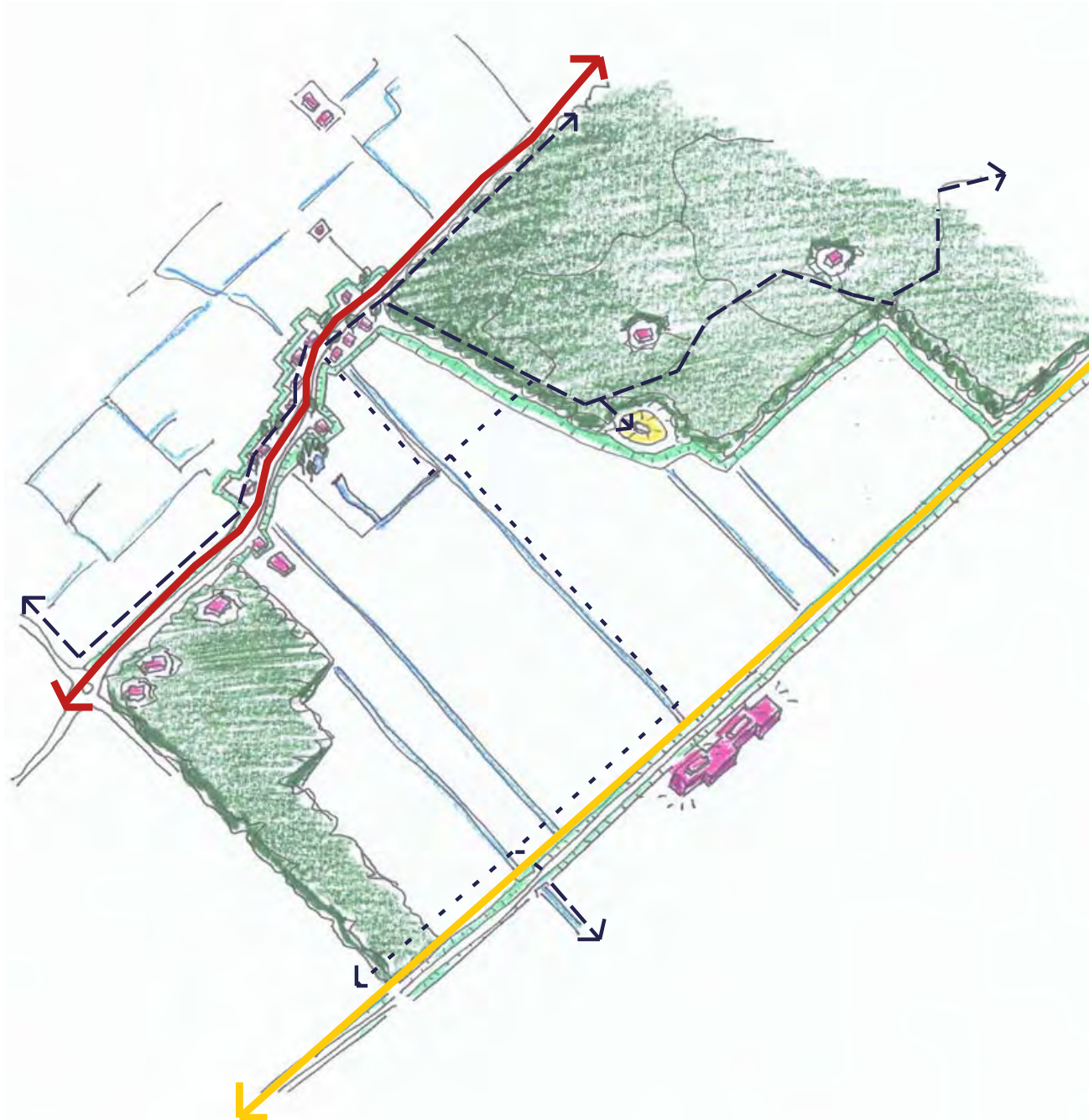
Mobiliteit en bereikbaarheid

Autoverkeer van Vogelenzang naar Aerdenhout komt via de Vogelenzangseweg langs het plangebied. Vanaf de onlangs vernieuwde wegconstructie is het parkeerterrein van het tuincentrum bereikbaar. Ondanks de bocht in de weg is de inritconstructie overzichtelijk, mede door het dubbele fietspad aan de westkant van de weg.

Het kleinschalige bollenterrein ten noorden van het plangebied is per auto bereikbaar via recht van overpad over het parkeerterrein. (Dit moet in de toekomst zo blijven). Het grote bollenveld is voor agrarisch autoverkeer toegankelijk vanaf de Bekslaan en vanaf het erf van het bedrijf op nr. 51-a.

Er zijn enkele doorgaande fiets en wandelroutes rond het plangebied aanwezig. In het verlengde van de Zwarteweg in Bennebroek is een tunneltje gesitueerd. Dit is momenteel geen officiële toegang tot het bollenveld. Het is denkbaar om vanaf hier en vanaf de toegang aan de Bekslaan wanderverbindingen te realiseren door het gebied.

Tenslotte rijdt de trein minstens 16 x per uur langs het plangebied.



verschillende 'tempi' rond het plangebied en mogelijke route door bollenvelden



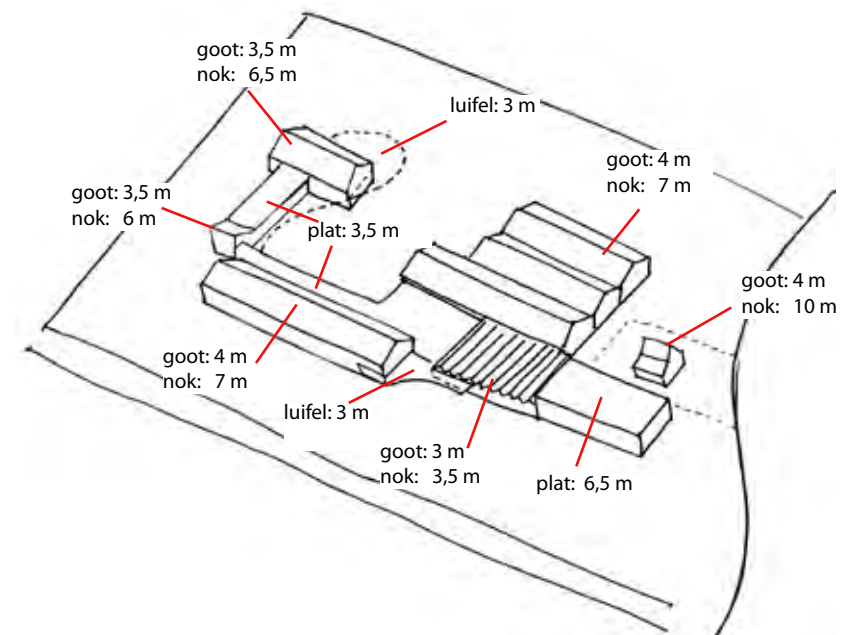
toegang naar bollenveld noordkant



ingang tuincentrum, parkeerterrein met op de achtergrond Vogelenzangseweg



Oostkant met grote hal



bouwhoogte bestaande bebouwing, totale oppervlak 6.500 m²



plangebied ca. 2,94 ha.

P L A N G E B I E D

Reliëf:

Op de Algemene Hoogtekaart Nederland is te zien dat er grofweg sprake is van 3 hoogte-niveaus: De strandwal (oranje) de strandvlakte (licht groen) en de afgraving (donkergroen). Het plangebied ligt op 0,3- N.A.P. Het gemiddelde hoogteverschil tussen de weg / lintbebouwing en het plangebied is ca. 2 meter.

Bebouwing en verharding:

Ruim 60 % van het hele terrein is momenteel verhard. Daarvan bestaat 22 % bebouwing, het overige deel is geasfalteerd.

Op de tekening pag. 14 zijn de goot en nokhoogtes van de verschillende gebouwen af te lezen. Het totale bouwvolume is ca. 30.000 m³.

De bebouwing is over het algemeen licht van kleur, waardoor het in de open ruimte sterkt opvalt. Lange gevels (tot 70 meter) zorgen voor monotoom beeld.

Het voorste, hoger gelegen deel van het parkeerterrein, met ca. 30 parkeerplaatsen, is momenteel in gebruik door bezoekers van Rusthoek. De overige 20+150 p.p. (achter het hek) worden gebruikt door bezoekers en medewerkers van het tuincentrum.



AHN hoogtekaart met de drie hoogte-niveaus



Oostkant van het tuincentrum



Zuidkant bebouwing tuincentrum



recent gegraven waterpartij aan zuidkant plangebied



vijver met verschillende (bloesem) bomen zijn overgebleven van de showtuin



P L A N G E B I E D

Water:

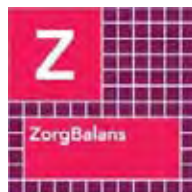
Sloten scheiden de bollenvelden van het plangebied aan de noord- en oostzijde. In het plangebied is rond 2002 een 8 meter brede watergang gegraven die in open verbinding staat met het water in de bollenvelden. Het waterpeil (streefpeil) is 0,59 - NAP.

De vijverpartij in het zuid-westelijke deel van het plangebied is een overblijfsel van de voormalige showtuinen. Deze staat niet in open verbinding met het water in de bollenvelden.

Op gemeentelijk grondgebied staat een gemaal.

Bepanting:

Rond de hierboven genoemde vijver staan verschillende (bloesem) bomen. Dit zijn de meest waardevolle bomen op het plangebied. Aan de zuidkant staat een regelmatig geplante rij jonge platanen (niet gebiedseigen), aan de noord- en oostkant staan rijen elzen. Langs de randen van het plangebied staan (beuken) hagen van ca. 2 meter hoog.



ouderenwoningen in de omgeving



W O N E N - E N - Z O R G

In eerste instantie wordt voor de invulling van het gebied gedacht aan wonen met zorg, o.a. ingegeven door gemeentelijke en regionale beleidsdocumenten op het gebied van wonen. Er is binnen de regio vraag naar meer ouderen-huisvesting. Daarom zijn gesprekken gevoerd met enkele zorgaanbieders in de regio om meer grip te krijgen op de specifiek vraag en de geschiktheid van de locatie. Uit deze gesprekken is gebleken dat wonen met een zorgcomponent een goede invulling voor het gebied kan zijn.

Er worden grofweg drie vormen van ouderenwonen, in alle prijsklassen, onderscheiden:

- beschermd wonen (zoals Meerleven en Fleuriage)
- verzorgd wonen (geclusterd, zelfstandig wonen voor mensen die al wel zorg nodig hebben)
- regulier wonen: vrije sector. (zorg waar nodig)

Uit de gesprekken met zorginstellingen kwam naar voren dat de locatie geschikt is voor beschermd wonen, voor ouderen die niet meer mobiel zijn. De locatie is tevens geschikt voor regulier wonen met 'zorg waar nodig'. Dit zijn woningen met een zorginstelling op de achtergrond, bedoeld voor vitale ouderen. Voor verzorgd wonen is de locatie te ver van het dorpscentrum. Een combinatie van regulier en beschermd wonen is mogelijk, mits de woonvormen min of meer los van elkaar gezien kunnen worden.

In dit principeverzoek is gezocht naar bouwvolumes die wonen met een zorgcomponent mogelijk maken. De exacte invulling is nog niet bepaald maar er zijn meerdere combinaties mogelijk. Gezien de ligging van de locatie is hoe dan ook uitgegaan van meerdere kleinere volumes, en niet van één groot volume. Gemeenschappelijke ruimtes, zoals een bibliotheek of recreatieruimte wordt als wenselijk en haalbaar geacht.

De trend is dat senioren over gaan van koop naar huur, echter, particulier collectief opdrachtgeverschap wordt in deze fase niet uitgesloten.



Bestaande situatie, zicht vanaf de Vogelenzangseweg



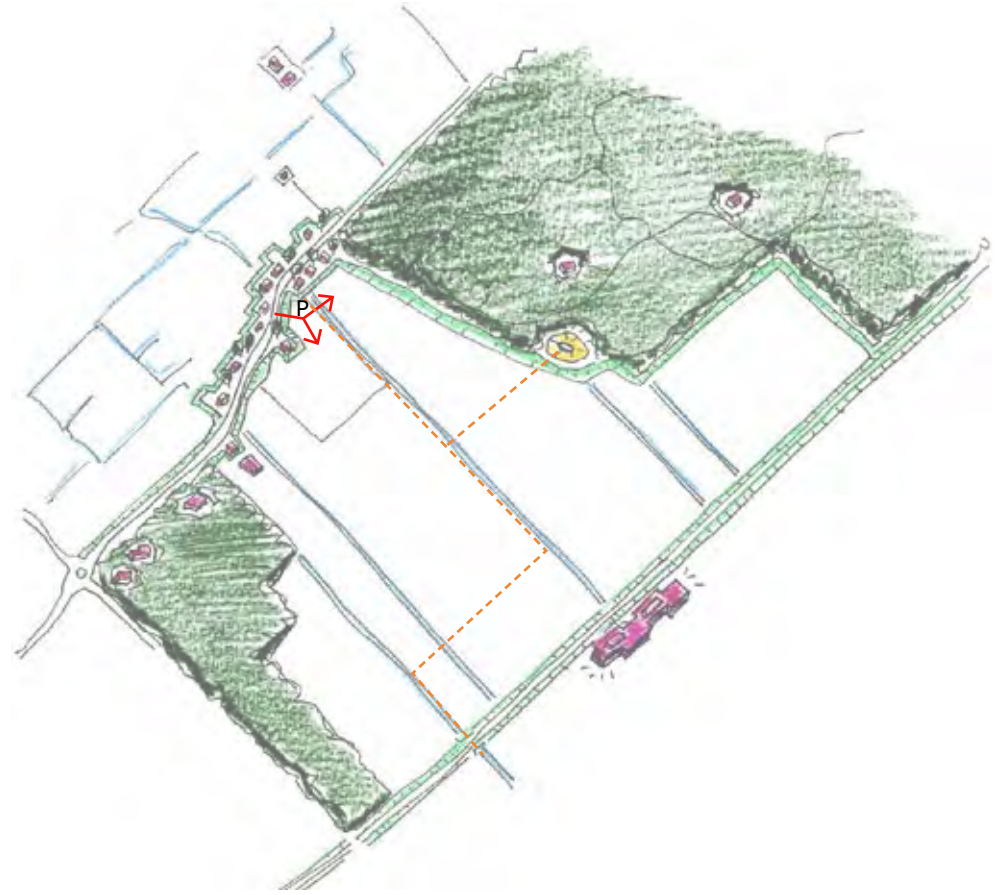
C O N C L U S I E S

- Locatie heeft veel herkenbare cultuurhistorische waarden door reliëf, bebouwing en agrarisch gebruik. Het landschap is leesbaar.
- De locatie ligt vrij in het landschap, als onderdeel van een karakteristieke omsloten ruimte. De ruimte wordt begrensd door de hoger gelegen Vogelenzangseweg, de reliëfranden van de strandwal ten noorden en ten zuiden van de ruimte en de spoordijk ten oosten.
- Het tuincentrum is detonerend in het landschap door grootschalige en weinig aantrekkelijke bebouwing, veel verharding en opvallend kleurgebruik.
- Er is een (te groot) schaalcontrast tussen de kleinschalige lintbebouwing langs de Vogelenzangseweg en de hallen van het tuincentrum.
- De landmarks rondom de afgegraven strandwal, zoals het gebouw voor de Bollencultures en het uitkijkpunt van woestduin geven de ruimte betekenis en vormen herkennings- en oriëntatiepunten. Het plangebied zelf heeft ook de potentie om een kenmerkend 'gezicht' te worden aan de ruimte.
- Omdat het merendeel van het terrein verhard is, is de natuurwaarde van het plangebied beperkt. Wel zijn er waardevolle bomen langs Vogelenzangseweg aanwezig, als overblijfsel van de showtuin.
- De openbare toegankelijkheid van de bollengronden in de 'bollenkamer' is op dit moment beperkt. Langs de randen zijn een aantal potentiële entrees voor toekomstige langzaamverkeersroutes aanwezig.
- Verkeersontsluiting vanaf de Vogelenzangseweg is recent verbeterd en functioneert goed.
- Parkeren van café Rusthoek (op het terrein van het tuincentrum) functioneert goed.
- Met 10 % bebouwing in 2 tot 3 lagen (wonen met zorgcomponent) kan een haalbaar plan worden gerealiseerd.

DEEL 2: VISIE EN ONTWERP



open ruimte



de (mogelijke) verbindingen



Verskil tussen hoger gelegen lint en afgraving behouden



Gebouw van de Bollencultuur krijgt antwoord aan westzijde open ruimte

De open ruimte

- De openheid van het afgegraven gebied blijft behouden, bestaande zichtlijnen worden gerespecteerd. De zichtbaarheid en de beleving van het bollengebied vanuit het plangebied zelf wordt verbeterd.
- De nieuwe ontwikkeling past in de schaal en het ritme van de landgoederenzone. Het verschil tussen lintbebouwing en lager gelegen afgraving wordt gerespecteerd door een nieuwe typologie toe te passen.
- De nieuwe ontwikkeling is een eigentijds antwoord op het gebouw van de Bollencultures aan het spoor.
- De ontwikkeling verhoogt de belevings- en gebruikskwaliteit van de plek zelf én de omgeving. Een detonerend element maakt plaats voor een passende nieuwe invulling met een gewenste functie.

De plek

- Uitgaan van een nieuwe typologie, 'het bollenlandgoed' met respect voor cultuurhistorie en belevingswaarde.
- Rekening houden met de kwetsbaarheid van de zuidkant van het plangebied: door de bocht in de weg en bezonning goed zichtbaar.
- Het aantal parkeerplaatsen voor de nieuwe invulling moet voldoende zijn, de 30 parkeerplaatsen voor Rusthoek als overloop in principe handhaven.
- Bebouwing en omliggende terrein zijn als één geheel ontworpen.
- Architectuur en beeldkwaliteit volgt uit het concept van bebouwing en openbare ruimte. Deze worden in samenhang ontworpen. De detonerende lichte kleuren zijn niet meer wenselijk. Gekozen wordt voor passende bouwhoogtes en kapvormen in de typologie van het 'Bollenlandgoed'.
- Een haalbaar programma, passend binnen het woonbeleid van de gemeente, bestaat uit ouderenwoningen met een zorgcomponent en gemeenschappelijke functies. Het minimaal oppervlak aan bebouwing 10 % van het totale oppervlak.
- Percentage verharding en bebouwing t.o.v. de huidige situatie neemt af, groen en water neemt toe;
- Binnen het plangebied een eigen watersysteem toepassen door water af te koppelen met het principe: 'vertragen, bufferen en afvoeren'

De verbindingen

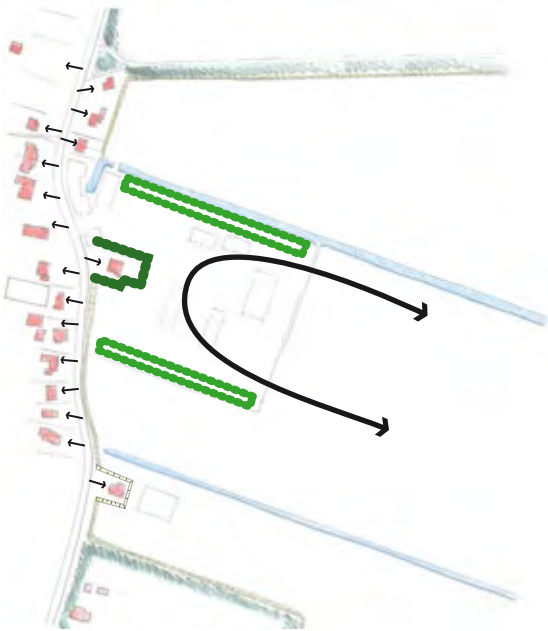
- Ontsluiting van het gebied vanaf de huidige inrit, er komen geen extra inritten
- Het kleinschalige bollenterrein ten noorden van het plangebied bereikbaar houden middels bestaand recht van overpad.
- Waar mogelijk worden voetpaden gecreëerd tussen het nieuwe bollenlandgoed, uitkijkpunt Woestduin en tunneltje bij Bennebroek.



groene randen vormen het bollenlandgoed, aan noordrand wandelpad en uitkijkpunt.



concentratie van parkeren en verkeersbewegingen aan Vogelenzangseweg

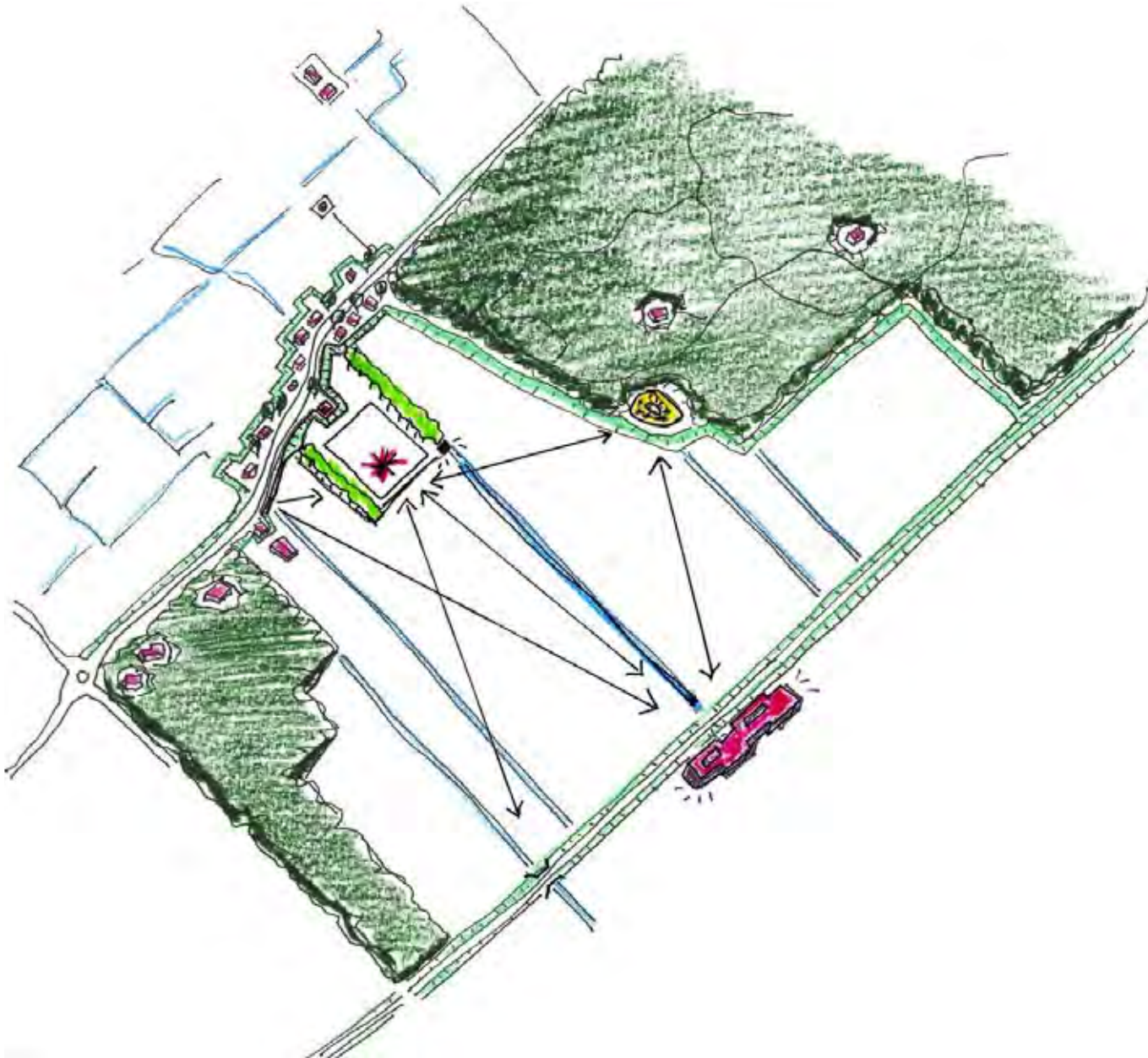


woning Vogelenzangseweg 51 eigen plek in het lint, Bollenlandgoed gerelateerd aan open ruimte



ensemble van gebouwen, centraal verkeersluw entreegebied, rondom park

UITWERKING PLEK



Landmarks en zichtlijnen in relatie tot nieuwe typologie

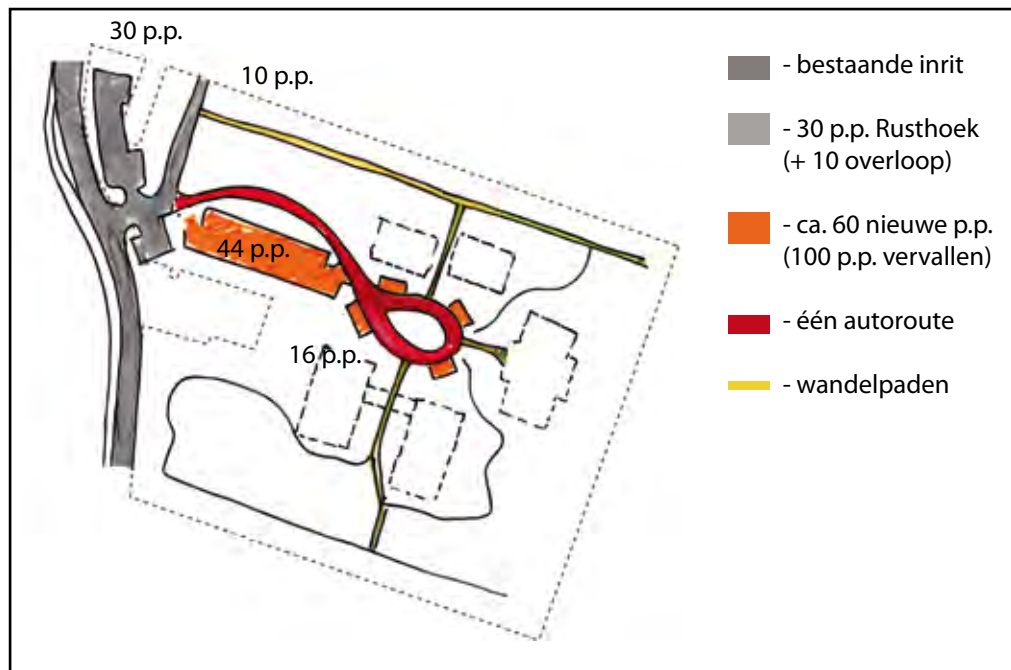
- De ruimte wordt aan weerszijden (zuid en noord) omsloten door dubbele bomenrijen, met aan de noordzijde een openbaar toegankelijke pad. Daarmee wordt de plek gemarkeerd als eenduidig element in de ruimte. De nieuwe bebouwing staat in relatie tot de grote open ruimte en tot het park rondom. Een ensemble van bij elkaar horende gebouwen, een nieuwe typologie, passend bij de schaal van de plek. Centraal in de compositie staat het hoofdgebouw van het Bollenlandgoed dat enerzijds onderdeel is van het totale ensemble aan gebouwen op het landgoed en anderzijds een antwoord is op het gebouw van de Bollencultures aan de overzijde van de bollenvelden.

- De woning Vogelenzangseweg 51 staat op het niveau van de weg, hoort bij de lintbebouwing en niet bij de nieuwe ontwikkeling. Door de woning te voorzien van een forse groenrand met bomen en struiken op de steilrand wordt dit duidelijker en wordt de kwaliteit van de woning verhoogd.

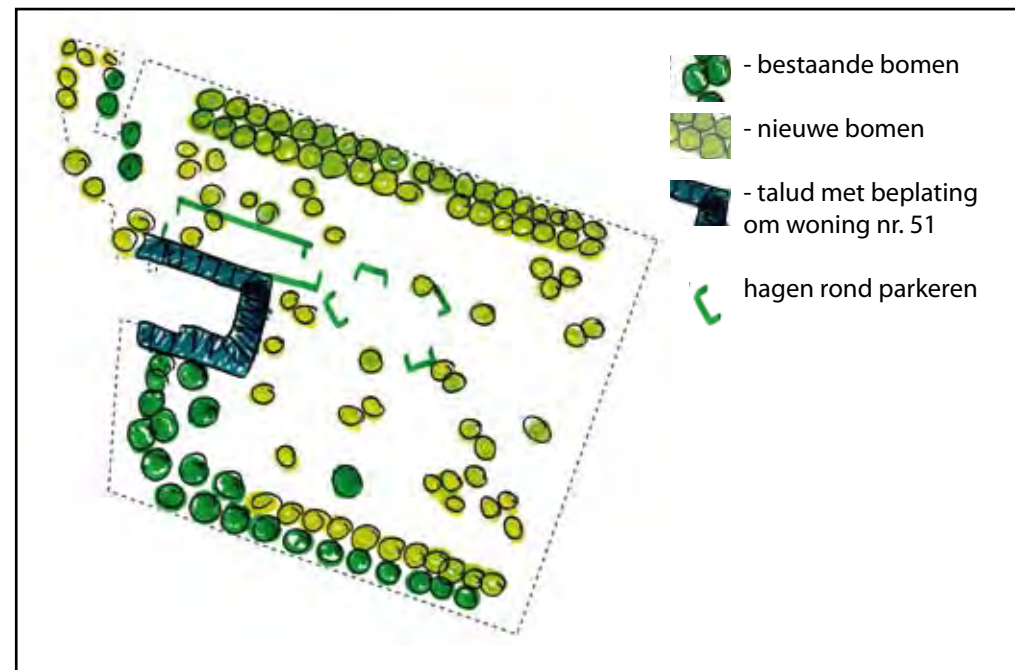
- Er is gekozen voor een centrale ontsluiting en concentratie van parkeren rond de huidige inrit, aangekleed met bomen en hagen. De rest van het terrein is verkeersluw en parkachtig. Een brandweerroute is mogelijk vanaf het bollenveld.

- De zuidkant van het terrein is zoals genoemd kwetsbaar. Hier is dan ook de meeste ruimte genomen tot de erfgrans en is de bebouwing haaks geplaatst. De noordzijde is minder goed zichtbaar vanaf de openbare weg, de huidige lintbebouwing ontnemt het zicht op de open ruimte, en het is de schaduwkant. Daarom is voor deze kant gekozen voor langsbebouwing als onderdeel van het bollenlandgoed.

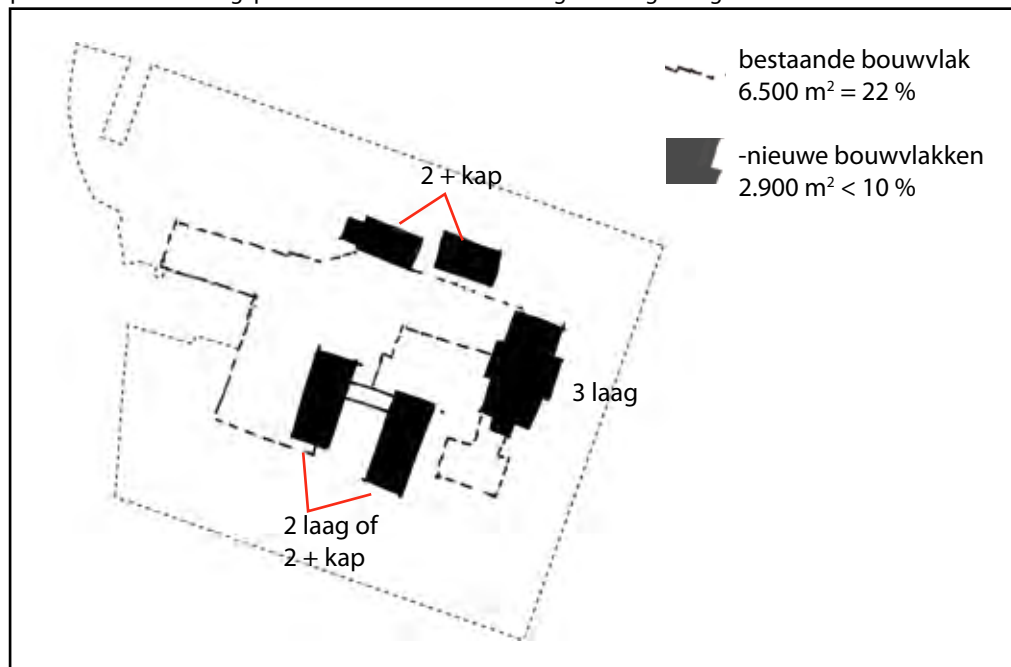
Orthogonale plaatsing van de gebouwen, in een parkachtige setting, past bij de typologie en de vorm van het perceel. Verspringen in de plaatsing van de bebouwing zorgt voor ontspannen overgangen. Eventuele privé-tuinen zijn klein en gaan over in park. De bijgebouwen hebben kappen, het hoofdgebouw kan ook een plat of lessenaars dak hebben. Koppen van gebouwen zijn verbijzonderd door serres of uitbouwen. Op de mooiste plekken van het Bollenlandgoed komen gemeenschappelijke functies.



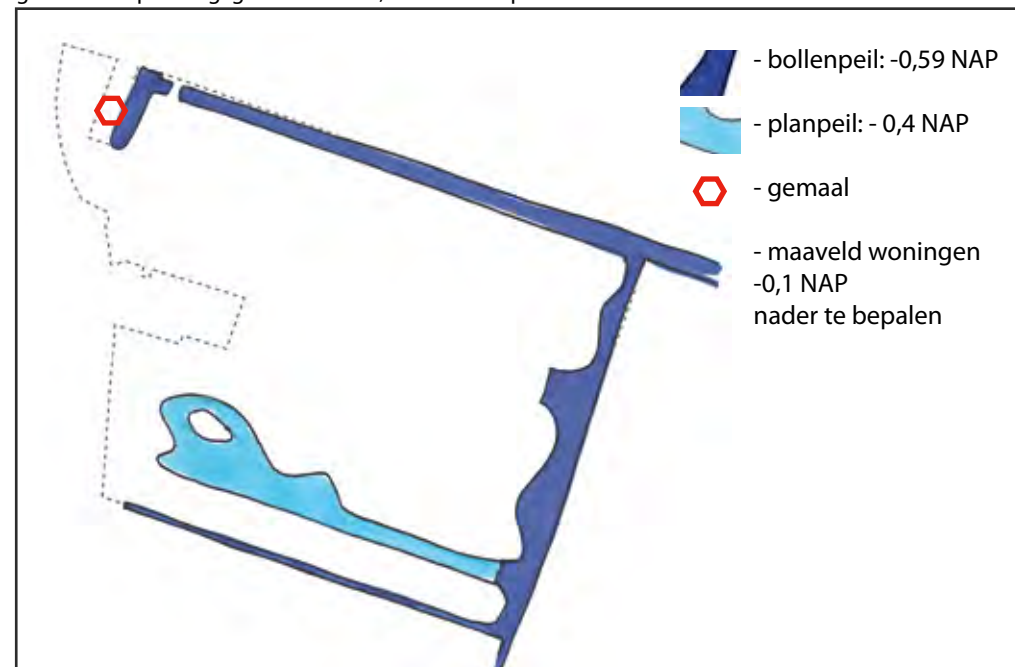
parkeren en ontsluiting: parkeren concentreren aan Vogelenzangseweg



groen en beplanting: groene randen, daarbinnen park



bebouwing: hoofdgebouw met bijgebouwen



water: vertragen, bufferen en afvoeren. Binnen het plangebied een hoger waterpeil





profiel noord-zuid, kijkende richting het oosten (spoor)



profiel oost-west, kijkende naar noorden

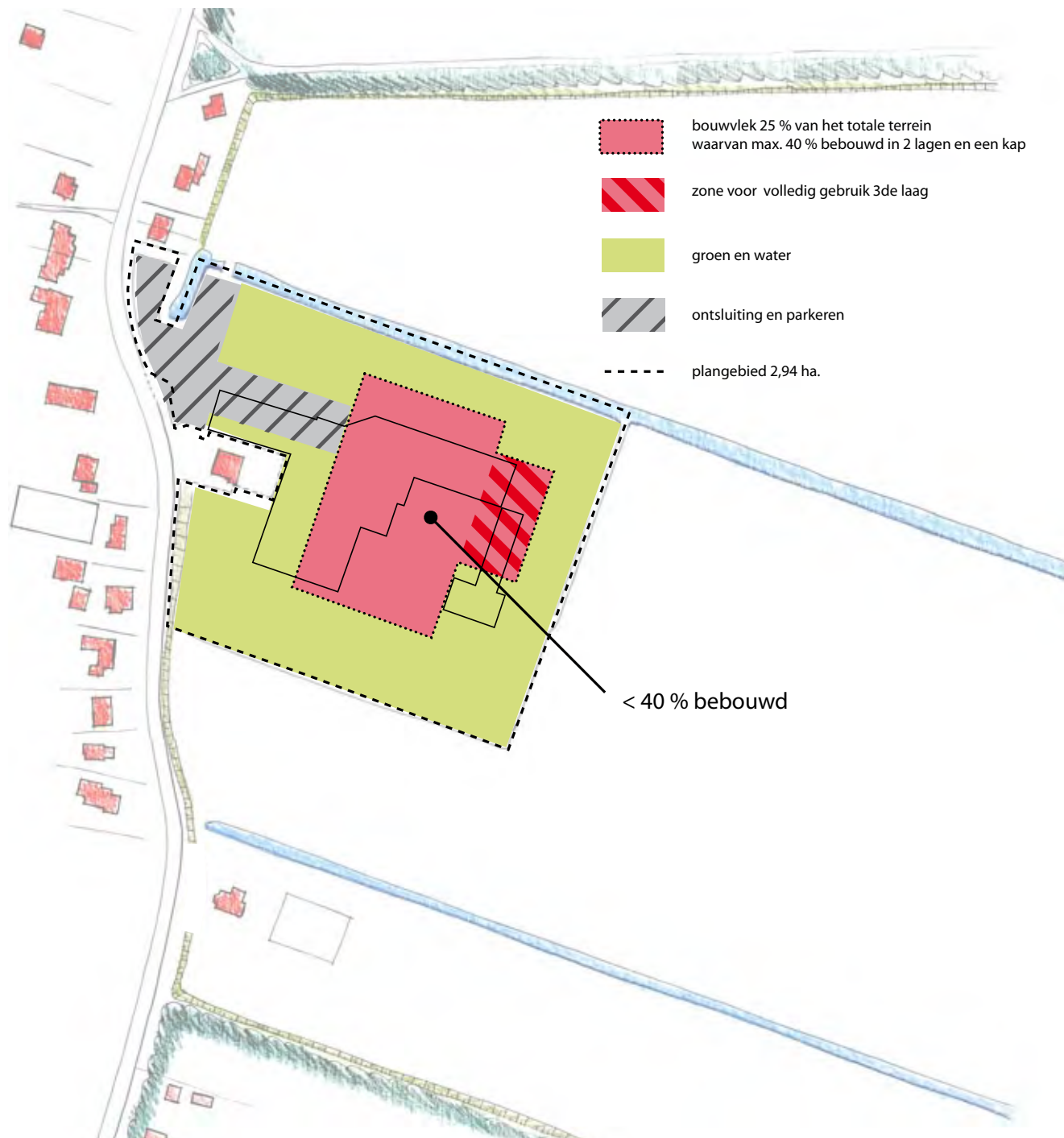


HET BOLLENLANDGOED

Met de ontwikkeling van het bollenlandgoed kan aan de Vogelenzangseweg een enorme kwaliteitsslag worden gemaakt. Golfplaten hallen, kassen en asfalt maken plaats voor een lommerrijke omgeving met vijvers en grasvelden waarin een ensemble van karakteristieke (zorg)woningen een plek kan vinden. In de architectuur van de woningen wordt verwezen naar de karakteristieke bollenschuren in Kennemerland. Het hoofdgebouw verwijst tevens naar de landgoederen in de omgeving én naar het markante gebouw van de Bollencultures aan de overzijde van de ruimte. Door deze prachtige ruimte, de 'bollenkamer' beter toegankelijk te maken voor wandelaars neemt de betekenis van het landschap toe voor bewoners én recreanten.







WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Voorstel aan de gemeente is om in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid kunnen voorwaarden worden gesteld, zoals bijvoorbeeld de verplichting tot het maken van een beeldkwaliteitplan en het aantal wooneenheden.

De wijzigingsbevoegdheid verdeelt het terrein in verschillende zones, overeenkomstig het schetsplan.

- Onbebouwde randen voor groen en water
- Een bouwvlak waarvan 40 % bebouwd kan worden.
- Een gedeelte van de bouwvlak biedt de mogelijkheid in drie lagen te bouwen, (al dan niet met de tweede verdieping in kapvorm), de overige bebouwing is 2 lagen met een kap, waarbij maar een deel van de kapverdieping kan worden meegerekend als bruikbaar vloeroppervlak.
- Ontsluiting en parkeren.

Totale terrein: 29.400 m²

oppervlakteverdeling Tuincentrum huidige situatie

Bebouwd:	6.500 m ²	21 %
Parkeerterrein	12.000 m ²	41 %
Onverhard oppervlak	11.000 m ²	38 %

oppervlakteverdeling Bollenlandgoed

Bebouwd:	2.900 m ²	< 10 %
Ontsluiting en parkeren	4.500 m ²	15 %
Onverhard oppervlak	22.000 m ²	75 %

Het totale bouwvolume, in de huidige situatie ca. 30.000 m³, neemt door de nieuwe invulling aanzienlijk af. Het uiteindelijke volume is ondermeer afhankelijk van de gekozen kapvormen.





B E E L D K W A L I T E I T

De beeldkwaliteit van bebouwing en inrichting is van groot belang voor de beleving en uitstraling van het nieuwe 'Bollenlandgoed'. Architectuur en landschappelijke inrichting wordt in samenhang verder uitgewerkt.

In de volgende fase zal een beeldkwaliteitplan worden opgesteld waarin de volgende aspecten nader worden uitgewerkt:

- vormtaal en architectuur;
- kleurgebruik en materiaal;
- overgang openbaar-privé;
- beplanting en parkinrichting.



Structuurvisie provincie:

De locatie valt binnen bestaand bebouwd gebied.
Ruimte voor ruimte-regel kan desalnietemin toegepast worden, mocht dat nodig zijn.

Er is sprake van Aardkundig waardevol gebied. De provincie heeft alleen extra zeggenschap als het gaat om Aardkundige monumenten.

- Het 'Belvederegebied' (groene raster) valt ruim buiten het plangebied, ligt op strandwal. Deze regeling is overigens vervallen.

Het noordelijk gelegen bollengebied is onderdeel van het EHS. (Dit is niet logisch gezien de natuurwaarden van bollengebieden, maar komt wellicht voort uit eerdere plannen voor het gebied hier een ecologische golfbaan te ontwikkelen)

Woonbeleid provincie wordt uitgevoerd via het RAP (Regionaal actieprogramma) Dit is nog niet vastgesteld.



structuurvisieprovincie: bestaand bebouwd gebied



buiten maar grenzend aan EHS

GEMEENTELIJK BELEID



structuurvisie

Structuurvisie Gemeente Bloemendaal:

Het plangebied ligt in de zgn. Landgoederenzone. Dit betekent dat terughoudend moet worden omgegaan met het toevoegen van bebouwing en dat kwaliteitsverbetering een voorwaarde is voor iedere ontwikkeling. De locatie is niet aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw, omdat vlak voor de vaststelling van de Structuurvisie het plan voor een golfbaan onhaalbaar bleek te zijn.

Het zicht op open gebieden, zoals het achterliggende bol-lenterrein, dienen behouden te blijven.

Concept woonvisie gemeente Bloemendaal:

De woonvisie is primair gericht op bevorderen van de doorstroming en vergroten aanbod middendure segment. Er is in de regio behoefte aan appartementen voor ouderen, al dan niet in combinatie met zorg. 1/3 van het totaal aantal woningen moet sociale woningbouw zijn.

Bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan is het terrein benoemd als tuincentrum. Momenteel is de gemeente het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied aan het opstarten. De eigenaar van het terrein wil een wijzigingsbevoegdheid laten opnemen in het bestemmingsplan.



bestemmingsplan



geluidbelasting spoor

Duurzaamheid:

Duurzaam bouwen is van groot belang voor de gemeente. In alle fasen wordt daar rekening mee gehouden

Parkeerbeleid:

De gemeente Bloemendaal werkt niet met vaste normen maar kijkt elke ontwikkeling op zich. Het aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van het programma.

Collegebesluit: ondergronds parkeren bij appartementen is een wens/kan geëist worden.

Waterbeleid gemeente:

Polders Vogelenzang en Marienduin zijn ingericht op het vasthouden van opkwellend duinwater, flexibele peilen. (westen van Vogelenzangseweg) in verband met een natuurlijk duinwatersysteem met meer opvangmogelijkheden. Daarnaast uiteraard opvang van oppervlaktewater. Bij nieuwbouw gescheiden watersystemen (of natuurlijk)

Geluid:

Onderstaande kaarten geven de geluidbelasting van het spoor en de Vogelzangseweg (dag en nacht) weer.

Bron: Milieudienst IJmond.



geluidbelasting Vogelenzangseweg

V E R V O L G S T A P P E N

Er wordt gestreefd naar een wijzigingsbevoegdheid in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2013.

In het kader van deze wijzigingsbevoegdheid moeten aanvullend op een principebesluit de volgende drie contracten met de gemeente worden opgesteld:

- inzake sociale woningbouw,
- inzake plankosten/exploitatie,
- inzake planschade

De haalbaarheid van het plan zal in dit stadium ook goed inzichtelijk moeten zijn, in nader overleg met de zorgpartijen.

Het heeft de prioriteit om al in een vroeg stadium in overleg te gaan met de welstand, om zo gebruik te maken van de expertise van deze commissie.

Op enig moment zullen omwonenden geïnformeerd moeten worden over de plannen. In welke vorm en op welk tijdstip dit gaat gebeuren is nog niet bepaald.

De benodigde onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan kunnen gedurende de procedure in gang worden gezet. Onoverkomelijke belemmeringen zijn hier niet te verwachten. Het plan zal in deze periode verder uitgewerkt kunnen worden: Definitief ontwerp, beeldkwaliteitplan, architectenselectie, bouwplannen.

C O L O F O N

Opdrachtgever:

Bos Bloemendaal bv
J. Duikerweg 5
1703 DH Heerhugowaard
072-5039289
contactpersoon: de heer R. Bos

Ontwerp:

Nynke Jelles Stedenbouwkundig Ontwerp
Badhuisstraat 24-zw
2012 CN Haarlem
tel: 06-26098826

Peter de Ruyter Landschapsarchitectuur
Zonnelaan 45
2012 TB Haarlem

ir. Nynke Jelles	stedenbouwkundig ontwerp
------------------	-----------------------------

Peter de Ruyter landschapsarchitectuur

BIJLAGE

SCHETSBLADEN



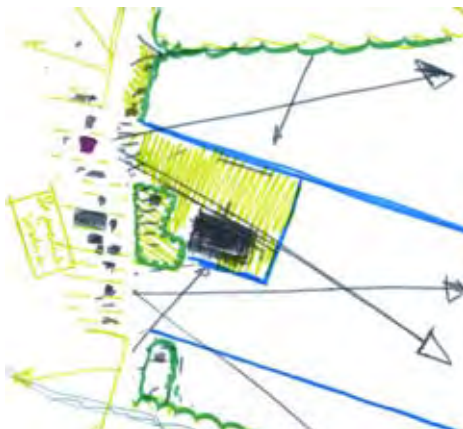
ligging tegenover lintbebouwing en vrij in de ruimte



een autonome invulling in groter ruimte



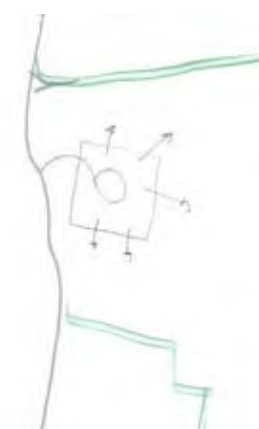
verkeer en parkeren geconcentreerd, rondom groen



bebouwing 'achter' woning Roozen, te massief aan zuidkant



groen randen, zicht naar buiten



centralie ontsluiting, zicht naar buiten



wonen in bos

- kleine appartementengebouw in het bos
- vanaf alle woningen zicht naar buiten
- relatief veel infrastructuur nodig, er ontstaat een stratenpatroon
- bos a-typisch voor afgegraven gebied

Een lager gelegen bos sluit niet aan op het landschap en is daarom niet verder uitgewerkt.



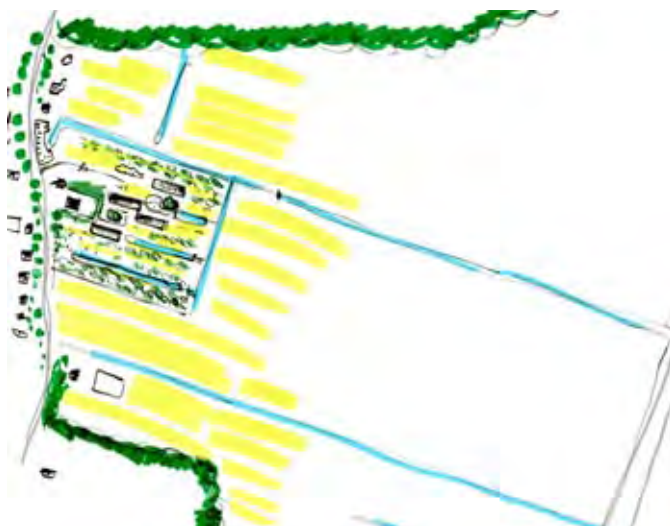
referentie bollenschuren

- bebouwing volgt de belijning van het landschap
- tuinen als invulling open ruimte
- zicht vanaf het zuiden stenig/dicht
- relatief veel infrastructuur nodig, er ontstaat een stratenpatroon



referentie landgoed

- centrale ontsluiting
- zicht naar het open landschap
- een nieuw element, sluit aan op schaal omgeving
- parkachtige inrichting verwijst naar showtuin





Het Bollen-model en het Landgoed-model zijn verder uitgewerkt. De voorkeur ging uit naar het Landgoed-model omdat een cluster van gebouwen de meeste kansen biedt voor een ruime parkachtige setting van de gebouwen en een dergelijke setting een mooi antwoord is op de open ruimte met aan de overkant het gebouw van de Bollencultures. Er is weinig kans op versnippering. Een derde variant, waarbij het belangrijkste gebouw naar voren, richting het open landschap is geplaatst, is uiteindelijk gekozen.



Bollen model



Landgoed model

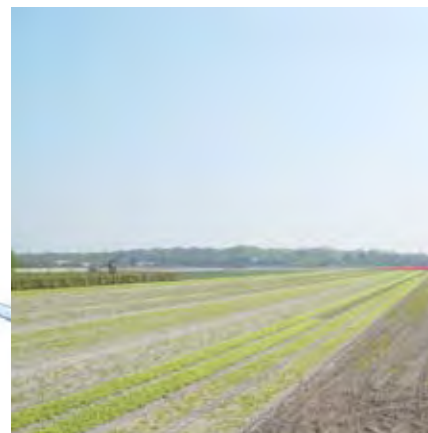


Bollenlandgoed, gekozen variant

L I N T B E B O U W I N G

Tijdens het voorgesprek met de gemeente is gesuggereerd lintbebouwing door te zetten langs de Vogelenzangseweg, eventueel in combinatie met tweedelijns bebouwing. Ook is het idee aangedragen grondruil te plegen waardoor de lintbebouwing verder naar het zuiden door kan worden getrokken. Deze variant is overwogen maar om de volgende redenen niet verder uitgewerkt:

- Het huidige open zicht is landschappelijk erg waardevol. Door het doorzetten van lintbebouwing (middels grondruil) verdwijnt unieke ruimtelijke kwaliteit.
- Tweedelijns bebouwing betekent een extra ontsluitingsroute, en grote kans op achterkanten naar het open landschap.
- Het ophogen van de strook om lintbebouwing daadwerkelijk mogelijk te maken is cultuurhistorisch niet verantwoord en kostenverhogend.
- Door huidige geluidscontouren langs de Vogelenzangseweg is wonen direct aan de weg niet aantrekkelijk.
- Extra inritten is nadelig voor de verkeersveiligheid.



zicht vanaf Vogelenzangseweg



geluidbelasting Vogelenzangseweg

Bijlage 5

Bijlageboek ontwikkelingen (separaat)