

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Park Vogelenzang'

Inleiding

Van 4 april tot en met 17 mei 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Park Vogelenzang' ter inzage gelegen. Iedereen kon gedurende deze termijn een zienswijze indienen op het plan. Gedurende de termijn zijn er 10 zienswijzen ingediend door omwonenden en rechtspersonen.

Samenvatting en conclusie

Voor de leesbaarheid en overzichtelijkheid zijn de zienswijzen samengevat. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Eén zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De verbeelding, regels en toelichting worden op de volgende onderdelen aangepast.

Verbeelding

De aanduiding 'bedrijf' is toegevoegd, zodat in overeenstemming met het Stedenbouwkundig Plan alleen in de kerk en watertoren bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. Voor de kerk is daarnaast de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte': 165 m² opgenomen voor productiegebonden detailhandel.

Op de verbeelding is voor het hoofdgebouw de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorghotel' opgenomen.

Voor de gronden met de bestemmingen Maatschappelijk en Woongebied binnen 105 meter uit de spoorlijn is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – trillingsreducerende maatregelen' opgenomen.

Regels

Binnen de bestemming Gemengd is voor productiegebonden detailhandel bij bedrijfsmatige activiteiten net als voor ondersteunende horeca bij ateliers opgenomen dat de verkoopvloeroppervlakte maximaal 20% mag bedragen van het totale bedrijfsvloeroppervlak, tot een maximum van 30 m². Voor de kerk is een uitzondering van toepassing, zie onder het kopje 'verbeelding'.

In de bestemmingen Wonen en Woongebied is aan de voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid voor een bedrijf aan huis toegevoegd dat de verkoopvloeroppervlakte van productiegebonden detailhandel en webwinkels maximaal 15 m² mag bedragen.

Voor verkoopvloeroppervlak is in artikel 1 de volgende begripsbepaling opgenomen:

Verkoopvloeroppervlakte

De totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte binnen een gebouw, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

Aan de bestemming Gemengd is de mogelijkheid toegevoegd om het hoofdgebouw te gebruiken als zorghotel.

Aan de bouwregels van de bestemmingen Maatschappelijk en Woongebied is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen/woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – trillingsreducerende maatregelen' alleen kan worden verleend wanneer er is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd met betrekking tot het aspect trillinghinder vanwege spoorverkeer.

Toelichting

De resultaten van het trillingenonderzoek zijn opgenomen in hoofdstuk 5. De rapportage van het onderzoek is toegevoegd als bijlage.

Ambtshalve wijzigingen:

Verbeelding

De aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren' wordt verwijderd van de verbeelding. Er is een oplossing gevonden voor de aanleg van extra parkeerplaatsen bij de Willinkschool langs de Groot Hoefbladlaan. Aan de Groot Hoefbladlaan wordt voor de bestaande parkeerplaatsen de bestemming Verkeer opgenomen. De nieuwe langsparkerplaatsen ten westen hiervan kunnen worden aangelegd binnen de verkeersbestemming die al is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

In het bouwvlak voor Westerhout (bestemming Maatschappelijk) is op de verbeelding een bebouwingspercentage van 100% opgenomen. Het ontbreken van het bebouwingspercentage impliceert dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd, maar omdat in de regels wordt verwezen naar de verbeelding is het duidelijker om het percentage van 100 toch op te nemen op de verbeelding.

De 'specifieke bouwaanduiding – drie aaneen' is voor het gehele bestemmingsvlak met de bestemming Woongebied (bouwvlak V) van toepassing. Uit het Stedenbouwkundig Plan kan worden afgeleid dat deze aanduiding niet van toepassing is voor het meest noordelijke deel van deze bouwvlak. De grens van het aanduidingsvlak met de 'specifieke bouwaanduiding – drie aaneen' is hierop aangepast.

Regels

Aan artikel 1 worden de volgende begripsbepalingen toegevoegd:

Huishouden

Eén of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling van de personen en van onderlinge verbondenheid.

Wonen

Het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden.

Naar aanleiding van de zienswijze van indiener 1 is de verkoopvloeroppervlakte voor productiegebonden detailhandel beperkt tot maximaal 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, tot een maximum van 30 m². Omdat de locatie en beschikbare ruimte op de begane grond van de kerk zich uitstekend lenen voor een bedrijfsmatige activiteit met productiegebonden detailhandel en daar de maximale oppervlakte van 30 m² te beperkt is, is hiervoor een maximale maat van 165 m² opgenomen, hetgeen overeenkomt met 30% van de oppervlakte van de begane grond.

De aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren' wordt verwijderd uit de regels van de bestemming Groen.

Op 30 juli 2019 is de Nota parkeernormen Bloemendaal 2019 van kracht geworden. De voorwaardelijke verplichting die in artikel 14 is opgenomen voor parkeren en laden/lossen is hierop aangepast. Daarnaast is aan dit artikel een voorwaardelijke verplichting toegevoegd dat een omgevingsvergunning pas kan worden verleend als vaststaat dat geen overtreding van de Wet natuurbescherming optreedt.

In artikel 16.3 is een algemene bouwregel opgenomen voor ondergronds bouwen. Hierin wordt een relatie gelegd met bouwvlakken. Omdat in de bestemmingen Maatschappelijk en Woongebied niet per woning/bouwmassa c.q. (hoofd)gebouw een bouwvlak is opgenomen maar bouwregels per bouwperceel, worden onbedoeld te ruime bouwmogelijkheden voor ondergrondse bouwwerken geboden. De term bouwvlak wordt vervangen door (hoofd)gebouw. Lid d van dit artikel is niet van toepassing en wordt verwijderd.

In artikel 20 zijn algemene wijzigingsregels opgenomen. Ook hierin wordt gerelateerd aan het bouwvlak zodat de geboden wijzigingsbevoegdheid voor de bestemmingen Gemengd, Maatschappelijk en Woongebied te ruim is geformuleerd. De mogelijkheid voor het wijzigen van bouwvlakken is daarom beperkt tot de bestemming Wonen en de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de bestemming Maatschappelijk voor de op de verbeelding aangeduide bestemmingsvlakken.

Tot slot zijn er technische (niet-inhoudelijke) verbeteringen aangebracht in de regels.

Toelichting

Het Besluit hogere grenswaarde is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

De toelichting is geactualiseerd (m.n. hoofdstuk 3 Beleidskader).

Aan de toelichting is een geactualiseerd onderzoek worden toegevoegd met betrekking tot stikstofdepositie. In de toelichting zijn de resultaten hiervan verwerkt.

Reactie op zienswijzen

Indiener 1 (brief registratienummer 400255)

In het gebied van het voormalige Duinoord staat vermeld dat daar kleine detailhandel is toegestaan. Indiener vindt dit zeer ongewenst vanwege het extra verkeer, verdere versnippering van winkels, detailhandel tussen de villawoningen veel overlast geeft en de wegen in het gebied niet geschikt zijn voor de aan- en afvoer van goederen.

Reactie

In het bestemmingsplan 'Park Vogelenzang' zijn geen zelfstandige detailhandelsvestigingen toegestaan.

In de begripsbepaling 'maatschappelijke voorzieningen' is detailhandel opgenomen en uitsluitend toegestaan ten dienste van deze voorzieningen (net als bij maatschappelijke voorzieningen elders in Bennebroek). Op gronden met de bestemming 'Gemengd' is productiegebonden detailhandel toegestaan, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen. Binnen deze bestemming zijn naast de functie wonen, ook maatschappelijke voorzieningen, ateliers en bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën 1 en 2 toegestaan. Onder productiegebonden detailhandel wordt verstaan de bedrijfsmatige verkoop van goederen aan particulieren die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

Tot slot kan het bevoegd gezag via een omgevingsvergunning voor het afwijken aan huis verbonden bedrijven als ondergeschikte activiteit bij woningen toestaan waarbij productiegebonden detailhandel en webwinkels zijn toegestaan.

De aard en omvang van de detailhandelsmogelijkheden zijn met de in de planregels opgenomen gebruiksmogelijkheden dusdanig beperkt dat geen sprake is van extra verkeer, noch versnippering, overlast en regelmatige bevoorrading.

Bij nadere bestudering van het Stedenbouwkundig Plan is geconstateerd dat het niet de bedoeling is dat bedrijfsmatige activiteiten in andere gebouwen dan de watertoren en kerk worden uitgeoefend. Op de verbeelding wordt door het toevoegen van een aanduiding voor de watertoren en kerk voorkomen dat zich ook in andere gebouwen binnen de bestemming Gemengd zelfstandige bedrijven in de categorieën 1 en 2 kunnen vestigen.

Daarnaast is het gewenst de mogelijkheden voor productiegebonden detailhandel te kwantificeren. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de maximum toegestane omvang van ondersteunende horeca bij ateliers en is aan de regels van de bestemming Gemengd toegevoegd dat productiegebonden detailhandel is toegestaan tot een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak van de bedrijfsmatige activiteit, tot een maximum van 30 m². Ook voor de verkoopvloeroppervlakte van productiegebonden detailhandel en webwinkels bij een bedrijf aan huis in de bestemmingen Woongebied en Wonen is een aanvullende voorwaarde opgenomen, namelijk maximaal 15 m². Met deze beperkingen is sprake een verwaarloosbare verkeersaantrekkende werking.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding is de aanduiding 'bedrijf' toegevoegd, zodat in overeenstemming met het Stedenbouwkundig Plan alleen in de kerk en watertoren bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan.
- In de regels van de bestemming Gemengd is voor productiegebonden detailhandel bij bedrijfsmatige activiteiten net als voor ondersteunende horeca bij ateliers opgenomen dat de verkoopvloeroppervlakte maximaal 20% mag bedragen van het totale bedrijfsvloeroppervlak, tot een maximum van 30 m².
- In de bestemmingen Wonen en Woongebied is aan de voorwaarden bij de afwijkingsbevoegdheid voor een bedrijf aan huis toegevoegd dat de verkoopvloeroppervlakte van productiegebonden detailhandel en webwinkels maximaal 15 m² mag bedragen.
- Aan artikel 1 is een begripsbepaling toegevoegd voor het begrip verkoopvloeroppervlakte.

Indiener 2 (brief registratienummer 408831)

- a. Bij het verplaatsen of weghalen van bomen, struiken en bossen aan de westzijde van het Duinoordterrein verandert de grondwaterhuishouding, wat kan leiden tot beschadiging van appartementen en de bijbehorende garage aan de Watermuntlaan. Indiener acht het zinvol dat eventuele schade aan gebouwen wordt vergoed.

- b. Indiener gaat ervan uit dat bomen, struiken en bossen aan de westzijde van het Duinoordterrein in overleg met de bewoners van de appartementen worden verplaatst of weggehaald, omdat dit groen reden is geweest om hier te komen wonen.
- c. Indiener wijst erop dat de overstort van het riool van de Geestgronden op het terrein van de appartementen aan de Watermuntlaan ligt en dat de bewoners ervan uitgaan dat deze overstort wordt weggenomen.

Reactie

- a. De zorg over schade aan de gebouwen heeft geen relatie met het bestemmingsplan en is pas aan de orde in de uitvoeringsfase. In de anterieure overeenkomst is hierover al opgenomen dat er een opname van de beginstaat van de omgeving en openbare ruimte moet worden gemaakt en dat eventuele schade die ontstaat als gevolg van de bouwactiviteiten of het bouwverkeer voor rekening van de ontwikkelende partij is.
- b. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk bomen en struiken te behouden. De wens om in overleg te blijven met bewoners van woningen in de directe omgeving is ook niet van invloed op de bestemmingsplanprocedure en wordt meegenomen in de uitvoeringsfase. In relatie tot het bestemmingsplan is alleen voor de monumentale bomen binnen het plangebied een omgevingsvergunning vereist voor het kappen daarvan. Daarnaast is de APV van toepassing waarin is opgenomen dat voor elk houtgewas met een stamdiameter van 15 cm of meer een omgevingsvergunning is vereist.
- c. Het bestemmingsplan heeft in principe geen betrekking op de wijze waarop de riolering in het gebied wordt aangelegd. Bovendien bevindt de genoemde overstort zich buiten het bestemmingsplangebied.
De technische uitwerking van de waterhuishoudkundige maatregelen wordt bepaald aan de hand van de technische voorwaarden uit het Programma van Eisen voor de openbare ruimte.
Dit is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partij en wordt duidelijk als de planvorming van de herontwikkeling van Park Vogelenzang bekend is. De ontwikkelende partij is hiermee ook verantwoordelijk voor de aanleg van de vereiste riolering (waaronder de afvoer van huishoudelijk afvalwater), uiteraard in samenspraak met de gemeente. Ook de aansluiting op de bestaande riolering en randvoorzieningen is hiervan een onderdeel.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 3 (brief registratienummer 409670)

Deze zienswijze is ingetrokken op vrijdag 22 november 2019.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Aan de bestemming Gemengd is de mogelijkheid toegevoegd om het hoofdgebouw te gebruiken als zorghotel. Op de verbeelding is hiervoor de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorghotel' opgenomen.

Indiener 4 (brief registratienummer 400250)

Indiener heeft groot bezwaar tegen de plannen om 250 woningen te bouwen op het voormalige terrein van GGZ inGeest en verzoekt om van de bouw af te zien.

Reactie

De bezwaren tegen het plan zijn niet nader onderbouwd.

Omdat een deel van het terrein vanwege beleidswijzigingen en bezuinigingen niet meer als zorgvoorziening in gebruik is, wil GGZ inGeest een deel van het terrein verkopen ten behoeve van woningbouwontwikkeling. In samenwerking met de gemeente Bloemendaal is een stedenbouwkundig plan (SP) opgesteld waarbij de bestaande monumentale panden op het terrein worden behouden en een nieuwe (woon)functie krijgen. Op 26 januari 2017 is het SP vastgesteld door de gemeenteraad. De kaders voor de herontwikkeling van het terrein van GGZ inGeest zijn op zorgvuldige wijze tot stand gekomen en juridisch verankerd in het bestemmingsplan. De ontwikkeling past binnen de beleidskaders en is ook beoordeeld op alle omgevingsaspecten. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit uitgebreid uiteengezet.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 5 (brief registratienummer 408828)

Indiener heeft een aantal opmerkingen:

- a. Er wordt dringend verzocht maatregelen te treffen voor het bouwen en beschikbaar stellen van woningen/appartementen voor lichamelijk gehandicapten. Ook in het openbaar gebied dient rekening te worden gehouden met de juiste bestrating, parkeerplaatsen en een goede bereikbaarheid voor lichamelijk gehandicapten.
- b. Er wordt verzocht ruime woningen aan te bieden waar men zich goed en zelfstandig kan bewegen, ook met een rolstoel.
- c. Er wordt aandacht gevraagd voor gunstig gelegen, toegankelijke balkons.
- d. Bij de aanleg van fietspaden dient rekening te worden gehouden met voldoende breedte zodat ook driewielers makkelijk gebruik kunnen maken van de paden. Daarbij moet zorgvuldig worden nagedacht over verkeerswerende maatregelen, zoals paaltjes zodat ook driewielers daar kunnen passeren.
- e. Indiener verzoekt geen hekwerken toe te staan op openbaar en privé terrein. Grenzen in de vorm van groenvoorzieningen dragen bij aan het behoud van het groen karakter.

Reactie

Het bestemmingsplan is gericht op de herontwikkeling van het terrein van GGZ inGeest. Binnen de bouw mogelijkheden kunnen woningen worden gebouwd in verschillende categorieën en typen, van appartementen tot eengezinswoningen. De opmerkingen onder a t/m d zijn gericht op de bouwplannen voor de woningen. Deze bouwplannen zijn op dit moment nog niet bekend. Het streven is om ook woningen te bouwen die geschikt zijn voor mensen met een lichamelijke beperking. In de gemeentelijke woonvisie die in januari 2019 is vastgesteld, staat ook beschreven dat bij nieuwbouw van woningen levensloopbestendig (duurzaam) bouwen het uitgangspunt is. Ook bij de inrichting van het openbare gebied wordt rekening gehouden met het gebruik door minder validen.

Wat betreft opmerking sub e. over hekwerken kan worden aangegeven dat het ook de intentie van de gemeente en de ontwikkelaar is om zo min mogelijk hekwerken te plaatsen en terreinafscheidingen zoveel mogelijk in de vorm van groene elementen toe te passen. Dit is ook de basis van het Stedenbouwkundig Plan. Dit neemt niet weg dat landelijke regelgeving het toestaat om zonder vergunning erfafscheidingen op bouwpercelen te bouwen. In het kort komt dit erop neer dat voor de voorgevel en op hoekpercelen voor de zijgevel van woningen erfafscheidingen zijn toegestaan tot een hoogte van 1 meter en op de gronden gelegen achter de voorgevel en genoemde zijgevel (het achtererfgebied) tot een hoogte van 2 meter. Wij gaan ervan uit dat toekomstige bewoners van het gebied oog hebben voor de kwaliteit van het gebied en willen bijdragen aan de instandhouding van het groene karakter, en bij aankoop en in de toekomst zoveel mogelijk kiezen voor erfafscheidingen passend bij de basisgedachte en dit groene karakter.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 6 (brief registratienummer 409024)

- a. Indiener geeft aan dat het aantal woningen drastisch omlaag moet omdat er geen sprake meer is van een park met daarin bebouwing maar bebouwing met daartussen enkele stukjes groen. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de omgeving.
- b. Indiener vindt de verkeersafwikkeling onvoldoende gegarandeerd. Er is geen afspraak met Hillegom over een goede ontsluiting. De gemeente Bloemendaal heeft de verantwoordelijkheid voor een goede ontsluiting bij de ontwikkelaar neergelegd, waarmee zij zich van haar publieke verantwoordelijkheid onttrekt. Er ontstaan onaanvaardbaar lange wachttijden na voltooiing van het plan.
 - In het onderzoek naar oplossingsrichtingen wordt de nadere uitwerking verschoven naar de planvormingsfase, terwijl de verkeersafwikkeling niet los kan worden gezien van de planontwikkeling. Het uitgangspunt zou moeten zijn eerst bewegen, dan bouwen. Het is ontoelaatbaar dat de verkeersoplossing (middenberm of verkeerslicht) niet al in deze fase is uitgewerkt.
 - In het rapport van Goudappel staat dat er door de Duinpolderweg minder verkeer zal zijn op de zijtakken Zwarteweg en Bennebroekerweg. Uit onderzoek blijkt juist dat er sprake is van een aanzienlijke toename van het verkeer op de Zwarteweg. Dit is tegenstrijdig.
 - De wachttijd op de Haarlemmerstraat neemt zonder aanpassing toe van 16 seconden naar 15 minuten; waarom wordt dit niet direct opgelost met Hillegom?

- In het rapport van Goudappel wordt uitgegaan van een herverdeling van verkeer, van noord naar zuid. Met de genoemde toename van de wachttijd gaat deze analyse niet op. De verkeersafwikkeling komt ernstig in de knel.
- c. Indiener is het er niet mee eens dat de grond bij de monumentale as niet in eigendom wordt overgedragen. Een goede ruimtelijke kwaliteit is daarmee niet gewaarborgd.
- d. Het is indiener niet duidelijk wie er in het kwaliteitsteam zitten namens de burgers.

Reactie

- a. Het parkachtige karakter van het plangebied is juist een belangrijk uitgangspunt voor de herontwikkeling van het terrein van GGZ inGeest. Bij vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan is via amendement bepaald dat maximaal 250 woningen mogen worden gebouwd en de locaties die later vrijkomen (zoals Westerhout) alsdan te benutten voor woningbouw tot maximaal 300 woningen, met inachtneming van de landschappelijke waarden op het terrein. Uit het Stedenbouwkundig Plan blijkt dat met de bouw van 250 woningen in de gebieden (en monumentale gebouwen) met de bestemmingen 'Woongebied' en 'Gemengd' geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van de groene uitstraling van het plangebied.
Er is voldoende rekening gehouden met de omgeving door alleen centraal in het plangebied bebouwing toe te staan tot een bouwhoogte van maximaal 14 meter en aan de randen een maximale goot- en bouwhoogte toe te staan van respectievelijk 6,5 en 10 meter, wat staat voor woningen in maximaal twee bouwlagen met een kap.
- b. Inhoudelijk is de ontsluiting Haarlemmerstraat ambtelijk afgestemd, eind december 2018 en begin januari 2019 en bestuurlijk in april 2019. De gemeente heeft niet de inhoudelijke verantwoordelijkheid voor een goede ontsluiting bij de ontwikkelaar neergelegd, maar wel de kosten die daarmee gepaard gaan. De gemeente heeft een doorslaggevende stem in de wijze waarop de aansluitingen worden aangepast.
 - Op dit moment is er geen aanleiding om de aansluiting aan te passen, er is geen verkeersprobleem. Het is nog niet bekend wanneer de woningen worden gebouwd, en dus ook niet wanneer er behoefte is aan de aanpassing van de ontsluiting Haarlemmerstraat. De gemeente zal in overleg met de ontwikkelende partij bepalen op welk moment de aansluitingen op de bestaande wegen worden aangepakt. De knelpunten zijn voldoende onderzocht en er zijn haalbare oplossingsrichtingen in beeld gebracht. Aanpassing van de aansluitingen is mogelijk binnen de bestemmingen die voor de gronden (gaan) gelden. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat dit onderdeel geen belemmering is voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Park Vogelenzang'.
 - Uit de studie Duinpolderweg komt naar voren dat de oost-west verbindingen over de Zwarteweg en de Bennebroekerweg/Meerweg minder verkeer krijgen. Dat komt doordat het doorgaande verkeer eerder de Duinpolderweg gaat nemen. Het lokale verkeer zal iets toenemen, omdat bewoners van Vogelenzang en Bennebroek (ook) vaak binnendoor naar de Duinpolderweg gaan rijden. Per saldo is er echter een afname. Bij vergelijking van de verkeerscijfers moet worden gekeken naar de situatie zonder Duinpolderweg in 2030. Het kan dus best zijn dat het verkeer met een Duinpolderweg toeneemt ten opzicht van de huidige situatie, maar dat die toename zonder Duinpolderweg nog veel groter is.
 - De genoemde 15 minuten is de wachttijd die ontstaat in de situatie dat de Duinpolderweg is aangelegd en er geen aanpassing wordt gedaan aan de aansluiting. Het onderzoek toont op basis van deze lange wachttijd aan dat aanpassing noodzakelijk is. Wanneer de aansluiting wordt aangepast zoals in het verkeersonderzoek wordt voorgesteld, is er geen sprake van een dergelijke lange wachttijd.
 - Het gestelde ten aanzien van de herverdeling van verkeer heeft te maken met de oriëntatie van het verkeer, waarbij is aangenomen dat de herkomst en bestemming van het verkeer ongeveer 50-50 verdeeld zal zijn tussen noord en zuid. Dat is een redelijke aanname gelet op de te verwachten verkeersrelaties (woon-werk, scholen, sport, winkels, sociaal verkeer).
- c. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar is opgenomen dat de monumentale as te allen tijde openbaar toegankelijk moet zijn en blijven. De ruimtelijke kwaliteit van het ensemble is geborgd door de aanwijzing als gemeentelijk monument. De aanwijzing als gemeentelijk monument ziet toe op de historische kwaliteit van het complex als geheel en anderzijds op de verschillende individuele panden binnen dat complex en de landschappelijke inrichting. Elke vergunningaanvraag binnen dit gebied wordt voor advies voorgelegd aan de monumentencommissie. Bovendien blijkt uit alle stukken dat ook de ontwikkelaar grote waarde hecht aan de ruimtelijke kwaliteit. Ook de toekomstige eigenaar

heeft belang bij een goed verzorgde en goed onderhouden groene buitenruimte. Wij verwachten in de toekomstige situatie geen problemen met betrekking tot het onderhoud van dit centrale groene openbare gebied. De gemeente ziet dan ook geen reden waarom de gronden niet in handen kunnen blijven van GGZ inGeest en op termijn van de koper.

- d. Het kwaliteitsteam is nog niet aangesteld. Het kwaliteitsteam zal bestaan uit één lid van de welstandscommissie, een supervisor, een stedenbouwkundige en een expert op het gebied van inrichting openbare ruimte (een landschapsarchitect). Daarnaast nemen één ambtenaar en maximaal 3 burgers zitting in dit team; deze personen zijn toegevoegd en hebben geen stemrecht. Wij kunnen u op dit moment dus nog niet aangeven welke personen namens de burgers in het kwaliteitsteam zitten. Bovendien is dit een uitvoeringsaspect en geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 7 (brief registratienummer 409662)

- a. Voor de participatie is geen sprake van een minder grote nadruk op participatie zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven. De Focusgroep is niet betrokken bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan. Er is alleen een bijeenkomst geweest op 14 november 2018 over het ontwerpbestemmingsplan dat toen al gereed was. Het ontwerpbestemmingsplan is geen letterlijke vertaling van het stedenbouwkundig plan (SP). In het SP staat het aantal van 300 woningen wel genoemd maar is ook opgenomen dat een aantal van circa 250 meer waarschijnlijk is.
- b. Het maximum aantal woningen is bevestigd door Studio Hartzema. Daarbij is opgemerkt dat bij dit aantal woningen nog geen rekening is gehouden met het Herman Harmshofje, de Linden en Westerhout. De 50 extra woningen kunnen prima worden ingepast. Er is niet gekeken naar de relatie met de voorzieningen in Bennebroek.
Nogmaals wordt door indiener aangegeven dat dus geen sprake is van een letterlijke vertaling van het SP. De vragen die door indiener zijn gesteld op de genoemde bijeenkomst in november zijn niet juist verwoord: er is gevraagd of het aantal van 50 extra woningen ter sprake is geweest in de focusgroep en of het aantal van 300 woningen niet te belastend is in relatie tot het voorzieningenniveau in Bennebroek.
Geconcludeerd wordt dat de participatie na vaststelling van het SP niet goed is verlopen. De bedenkingen van indiener tegen het aantal van 300 woningen zouden dan al zijn ingebracht.
Er is geen onderzoek gedaan naar de relatie tussen het aantal woningen van 300 en het voorzieningenniveau van het dorp Bennebroek. Het aantal inwoners van Bennebroek neemt toe met circa 1000 personen, 20% van het huidige aantal inwoners. Kan het dorp dit qua leefbaarheid wel aan?
Bovendien is het aantal van 250 al 40% van het gehele gemeentelijk woningbouwprogramma t/m 2022.
- c. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor 50 extra woningen is prematuur. De bevoegdheid voor het vaststellen van een wijzigingsplan ligt bij het college van burgemeester en wethouders; de gemeenteraad wordt niet betrokken bij de besluitvorming. Indiener geeft aan dat pas toepassing zal worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid als de zorgwoningen vrijkomen. Wanneer dit gebeurt is niet duidelijk; er wordt een termijn van 15 jaar genoemd. Onder de oude wetgeving had een bestemmingsplan een geldigheidstermijn van 10 jaar; onder de nieuwe Omgevingswet is deze termijn niet meer aan de orde, en heeft de gemeenteraad alleen nog maar een sturende en toetsende rol en voert het college uit. De Omgevingswet biedt voldoende mogelijkheden om de uitbreiding van het aantal woningen te toetsen in relatie tot de fysieke leefomgeving. Indiener verzoekt daarom de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan te verwijderen.

Reactie

- a. De Focusgroep is in november 2018 geïnformeerd over de vertaling van het Stedenbouwkundig Plan (SP) naar het bestemmingsplan. Op dat moment was er wel sprake van een compleet maar nog niet van een definitief ontwerpbestemmingsplan. Omdat alleen de ruimtelijk relevante onderdelen uit het SP kunnen worden verankerd in het bestemmingsplan zijn wij van mening dat sprake is van een letterlijke vertaling van het SP. Een zinsnede in het SP over het aantal woningen dat naar alle waarschijnlijkheid wordt gerealiseerd, is geen juridisch bruikbare randvoorwaarde. Bovendien is het aantal van 250 woningen als maximum opgenomen en mogen alleen maximaal 50 woningen extra worden toegevoegd als de drie aangeduide locaties vrijkomen om te worden betrokken bij de totale

herontwikkeling. In ruimtelijk opzicht is dit een aanvaardbaar aantal woningen in relatie tot de omvang van deze drie gebieden.

- b. In veel dorpen en steden staat het voorzieningenniveau onder druk door de verschuiving naar internetaankopen. Het bestaansrecht van fysieke winkels staat onder druk. Gelet op deze landelijke tendens kan een toename van het aantal inwoners van Bennebroek alleen maar bijdragen aan een blijvend goed functionerend winkelareaal. Deze aanname hoeft ons inziens niet nader te worden onderzocht in het kader van het bestemmingsplan. Met de bouw van extra woningen verwachten wij het bestaansrecht van de plaatselijke ondernemers juist te verhogen.
Zoals door indieners ook wordt aangegeven, wordt met de bouw van 250 woningen slechts voorzien in 40% van de woningbehoefte t/m 2022. Woningbouwlocaties zijn schaars, en de gemeente Bloemendaal is blij met de mogelijkheden die op Park Vogelenzang kunnen worden geboden zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van het gebied en met behoud van de monumentale gebouwen. Er worden woningen gebouwd voor verschillende doelgroepen in verschillende prijsklassen, passend binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid.
- c. Juist omdat de termijn van 10 jaar niet meer aan de orde is, wil het bestuur nu al duidelijkheid bieden over toekomstige ontwikkelingen. De nieuwe Omgevingswet is nog volop in beweging en biedt onvoldoende zekerheid over de wijze waarop bevoegdheden komen te liggen met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen. De gemeenteraad stelt met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheden kaders vast waarbinnen het college kan beslissen over de nadere uitwerking. Er wordt dan ook gekozen voor een oplossingsrichting die past binnen de huidige wet- en regelgeving, en biedt de nieuwe Omgevingswet geen aanknopingspunten om de wijzigingsbevoegdheden uit het plan te verwijderen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 8 (brief registratienummer 410844)

- a. Het park van de voormalige buitenplaats Lokhorsterduin gaat door het grote aantal woningen verloren. De ontwikkeling is in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Indiener bestrijdt dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Het terrein grenst direct aan het bos van de Geestgronden, wat deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur.
- b. De cultuurhistorie van Lokhorsterduin wordt aangetast. De toekomstige indeling laat geen enkel verband zien met de historische noord-zuid en oost-west asverdeling die dit gebied van oudsher kenmerkt. In de onderliggende stukken staat dat recht wordt gedaan aan de noord-zuid as door een fijnzinnige oplossing met een meer terloopse strengheid of ernstige lichtvoetigheid. Indiener vindt deze motivatie onbegrijpelijk; het is niet helder hoe de gewenste aswerking zal worden teruggebracht.
- c. Indiener bestrijdt dat de stikstofgevoelige habitats op 1,2 km zijn gelegen. Het bos van de Geestgronden grenst direct aan het plangebied.
- d. Indiener bestrijdt dat de herontwikkeling binnen het plangebied en het studiegebied van de Duinpolderweg elkaar niet raken. De Duinpolderweg zal direct van invloed zijn op de verkeersafwikkeling van en naar het plangebied. In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de aanleg van de Duinpolderweg.
- e. De verkeersafwikkeling van en naar de Rijksweg is onvoldoende geborgd. De motivering is onzorgvuldig en onbegrijpelijk. De aanpassing van aansluitingen op de Rijksweg vindt niet direct plaats, terwijl zeker is dat de Duinpolderweg zal worden aangelegd. Indiener vindt het niet acceptabel dat dit aspect in het bestemmingsplan wordt 'weggeredeneerd'.
- f. Indiener verzet zich tegen het niet overdragen van de monumentale en cultuurhistorisch waardevolle gebied. Het onderhoud is daarmee niet geborgd.

Reactie

- a. Het Stedenbouwkundig Plan is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Bij het bepalen van het maximum aantal te bouwen woningen is nadrukkelijk rekening gehouden met het behoud van het groene karakter van de voormalige buitenplaats Lokhorsterduin. Het parkachtige karakter van het plangebied is juist een belangrijk uitgangspunt voor de herontwikkeling van het terrein van GGZ inGeest. Uit het Stedenbouwkundig Plan blijkt dat met de bouw van 250 woningen in de gebieden (en monumentale gebouwen) met de bestemmingen 'Woongebied' en 'Gemengd' geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van de groene uitstraling van het plangebied.
In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan: het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van

wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Naar aanleiding van deze zienswijze is aan de provincie gevraagd of het plangebied wordt aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. De provincie heeft dit bevestigd en waardeert de beoogde herontwikkeling.

- b. De motivatie dat recht wordt gedaan aan de noord-zuid as staat in het Stedenbouwkundig Plan (SP). Passages hieruit zijn overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Uit deze stukken blijkt duidelijk dat de as met monumentale gebouwen één van de belangrijkste dragers van het plan is.

In het kader van het bestemmingsplan is van belang hoe het (SP) is vertaald op de verbeelding en de planregels. In het SP en op de verbeelding van het bestemmingsplan is duidelijk te zien dat de 4 monumentale gebouwen worden behouden en geen uitbreiding van deze bebouwing wordt toegestaan. De watertoren vormt de noordelijke beëindiging van de historische as. Al deze gebouwen staan binnen het gebied dat is aangewezen als gemeentelijk monument. De aanwijzing als gemeentelijk monument ziet toe op de historische kwaliteit van het complex als geheel en anderzijds op de verschillende individuele panden binnen dat complex en de landschappelijke inrichting. Elke vergunningaanvraag binnen dit gebied wordt voor advies voorgelegd aan de monumentencommissie.

In de bouw mogelijkheden binnen de bouwvlek ten zuiden van de watertoren is rekening gehouden met het versterken van de noord-zuid as door een brede noord-zuidgerichte zone buiten de bouwvlakken te houden. Ook is in de planregels opgenomen dat hoofdgebouwen ter weerszijden van de noord-zuidgerichte aanduiding 'centrale as' (tussen de bouwvlakken) evenwijdig aan de grens van het aanduidingsvlak moeten worden opgericht en georiënteerd op de centrale as. Met de monumentale bescherming en de aanvullende bepalingen in het bestemmingsplan wordt voldoende geborgd dat de noord-zuid as wordt behouden en daar waar mogelijk versterkt.

- c. Het bos van de Geestgronden behoort tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bescherming van het NNN (de voormalige ecologische hoofdstructuur) is niet overal opgenomen in de Wet natuurbescherming (Wnb) zoals wel het geval is voor Natura 2000-gebieden. NNN valt onder de Wet ruimtelijke ordening. De bescherming van het NNN kent daarmee geen "externe werking", zoals de Wet Natuurbescherming die wél kent voor Natura 2000-gebieden. NNN gebieden worden dus niet getoetst op externe effecten waaronder stikstofdepositie. Een toets op stikstof is daarom alleen verplicht voor Natura 2000-gebieden, die in het geval van Park Vogelenzang op een afstand van 1,2 km liggen.
- d. In het verkeersonderzoek dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen, is wel rekening gehouden met de aanleg van de Duinpolderweg en de gevolgen daarvan voor de verkeersintensiteiten en -afwikkeling in de directe omgeving van Park Vogelenzang. In fysiek opzicht raken beide projecten elkaar niet, maar door de gewijzigde verkeerssituatie is de Duinpolderweg wel van belang voor Park Vogelenzang.
- e. Er ligt nog geen definitief besluit over de aanleg van de Duinpolderweg. In het coalitieakkoord van de provincie Noord-Holland van begin juni 2019 is opgenomen dat alle varianten voor de Duinpolderweg opnieuw moeten worden beoordeeld. Op dit moment is er dus geen aanleiding om de aansluitingen op de Rijksweg aan te passen; er is geen verkeersprobleem. Het is nog niet bekend wanneer de woningen worden gebouwd, en dus ook niet wanneer er behoefte is aan de aanpassing van de aansluitingen. De gemeente zal in overleg met de ontwikkelende partij bepalen op welk moment de aansluitingen worden aangepakt. De knelpunten zijn voldoende onderzocht en er zijn oplossingsrichtingen in beeld gebracht. Aanpassing van de aansluitingen is mogelijk binnen de bestemmingen die voor de gronden (gaan) gelden. Met het verkeersonderzoek is voldoende aangetoond dat dit onderdeel geen belemmering is voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Park Vogelenzang'.
- f. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar is opgenomen dat de monumentale as te allen tijde openbaar toegankelijk moet zijn en blijven. De ruimtelijke kwaliteit van het ensemble is geborgd door de aanwijzing als gemeentelijk monument, zoals beschreven onder b. Ook de toekomstige eigenaar heeft belang bij een goed verzorgde en goed onderhouden groene buitenruimte. Wij verwachten in de toekomstige situatie geen problemen met betrekking tot het onderhoud van dit centrale groene openbare gebied. De gemeente ziet dan ook geen reden waarom de gronden niet in handen kunnen blijven van GGZ inGeest en op termijn van de koper.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 9 (brief registratienummer 410380)

Deze zienswijze richt zich op de verkeersafwikkeling op de kruising Rijksstraatweg-Groot Hoefbladlaan en geluidhinder.

- a. Indiener vindt de verkeersafwikkeling via de kruising Rijksstraatweg-Groot Hoefbladlaan een slecht idee. Deze kruising is al erg druk vanwege het huidige verkeer en de aanwezigheid van de Willinkschool, met name op piekmomenten. De verkeersveiligheid zal aanzienlijk verslechteren.
De verkeerslichten (en hekwijk) op de kruising Willinklaan-Rijksstraatweg staan hier met een duidelijke reden. Met de kennis en input van de focusgroep is geen rekening gehouden. De ontsluiting van Park Vogelenzang moet hoofdzakelijk plaatsvinden via de kruising Haarlemmerstraat-Rijksstraatweg. Hier is volgens indiener minder aandacht aan besteed, omdat deze kruising op grond van de gemeente Hillegom ligt.
- b. Aan de randen van het plangebied wordt de maximaal toegestane geluidbelasting overschreden, waardoor hogere waarden nodig zijn. In plaats van het oprekken van de normen, kan de gemeente er ook voor kiezen bebouwing meer naar binnen te richten en de bouwkvavels minder dicht op de buitenranden te plaatsen. Hiermee worden bestaande groenvoorzieningen behouden en kunnen bestaande bewoners genieten van een meer rustige woonomgeving.

Reactie

- a. Juist gelet op de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling, is ontsluiting via twee aansluitingen op de omliggende wegen gewenst. Er is onderzoek gedaan naar de verkeersstromen, waarbij is aangenomen dat de herkomst en bestemming van het verkeer ongeveer 50-50 verdeeld zal zijn tussen noord en zuid. Dat is een redelijke aanname gelet op de te verwachten verkeersrelaties (woon-werk, scholen, sport, winkels, sociaal verkeer).
Er vindt overleg met de gemeente Hillegom plaats over de aanpassing van het kruispunt Haarlemmerstraat-Rijksstraatweg.
Als de aanpassing van de aansluiting Willinklaan-Rijksstraatweg wordt uitgevoerd, moet deze kruising in zijn geheel worden beschouwd en integraal worden aangepakt. Wanneer ontwikkelende partij bekend is, zal er een integrale oplossing komen waarbij voor alle verkeersdeelnemers (auto, fiets, voetganger) een veilige situatie ontstaat. Voor voetgangers blijft sowieso een geregelde oversteek bestaan.
- b. Er is geen sprake van het oprekken van de normen. De wet- en regelgeving met betrekking tot geluidbelasting op nieuwe woningen staat het toe om waarden toe te laten boven de maximaal toelaatbare waarden als voor de woningen voorzieningen worden getroffen die ervoor zorgen dat de geluidbelasting in de woningen voldoet aan het Bouwbesluit. Door uitsluitend te bouwen daar waar de maximaal toelaatbare waarden niet worden overschreden, wordt niet aangesloten op de structuur van de bestaande bebouwde omgeving en ontstaat een solitair gelegen woonensemble zonder enige relatie met de directe omgeving. Door het opstellen van een Stedenbouwkundig Plan is zorgvuldig bepaald hoe herontwikkeling naar woningbouw kan plaatsvinden. Vooral bestaande kwaliteiten van het gebied en ruimtelijke kenmerken en uitgangspunten zijn hierbij leidend geweest, en in het bestemmingsplan vertaald binnen de mogelijkheden van de wet- en regelgeving voor diverse milieuhygiënische aspecten. Verdere verdichting van de bebouwing centraal in het gebied is bovendien niet gewenst vanwege het landschappelijke en monumentale karakter van de centrale as en direct aangrenzende gronden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 10 (brief registratienummer 402408)

ProRail beoogt niet alleen een 'goede buur' te zijn, niet alleen voor de huidige bewoners maar ook voor toekomstige bewoners. Voor de toekomstige bewoners kan trillinghinder als gevolg van treinverkeer ontstaan. Dit aspect dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden afgewogen. ProRail adviseert indicatief onderzoek te doen naar de te verwachten trillingsniveaus en de conclusies hieruit op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie

Er is onderzoek gedaan naar de te verwachten trillingsniveaus. De rapportage van het onderzoek is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan en de resultaten zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de toelichting. De grenswaarden worden licht overschreden, maar zijn te ondervangen met bouwtechnische maatregelen, zoals het toepassen van een trilling geïsoleerde fundering of het toepassen van lange en stijve funderingspalen, eventueel gecombineerd met verstijving en/of verzwaring van de fundering.

Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van de woningen zal nauwkeuriger in beeld moeten worden gebracht welke bouwtechnische maatregelen worden genomen om hinder als gevolg van trillingen te beperken tot een aanvaardbaar niveau. Hiervoor is in de bouwregels van de bestemming Woongebied een voorwaardelijke verplichting opgenomen, gekoppeld aan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – trillingsreducerende maatregelen' op de verbeelding, die is opgenomen voor het deel van de bestemming binnen 105 meter uit de spoorlijn Haarlem-Leiden. Omdat ook binnen de bestemming Maatschappelijk gebouwen kunnen worden opgericht waar personen verblijven, is deze regeling ook daarin opgenomen, eveneens voor het deel van de bestemming binnen 105 meter uit de spoorlijn.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Voor de gronden met de bestemmingen Maatschappelijk en Woongebied gelegen binnen 105 meter uit de spoorlijn is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – trillingsreducerende maatregelen' opgenomen.
- In de bouwregels van beide bestemmingen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, gekoppeld aan de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van de woningen/gebouwen.