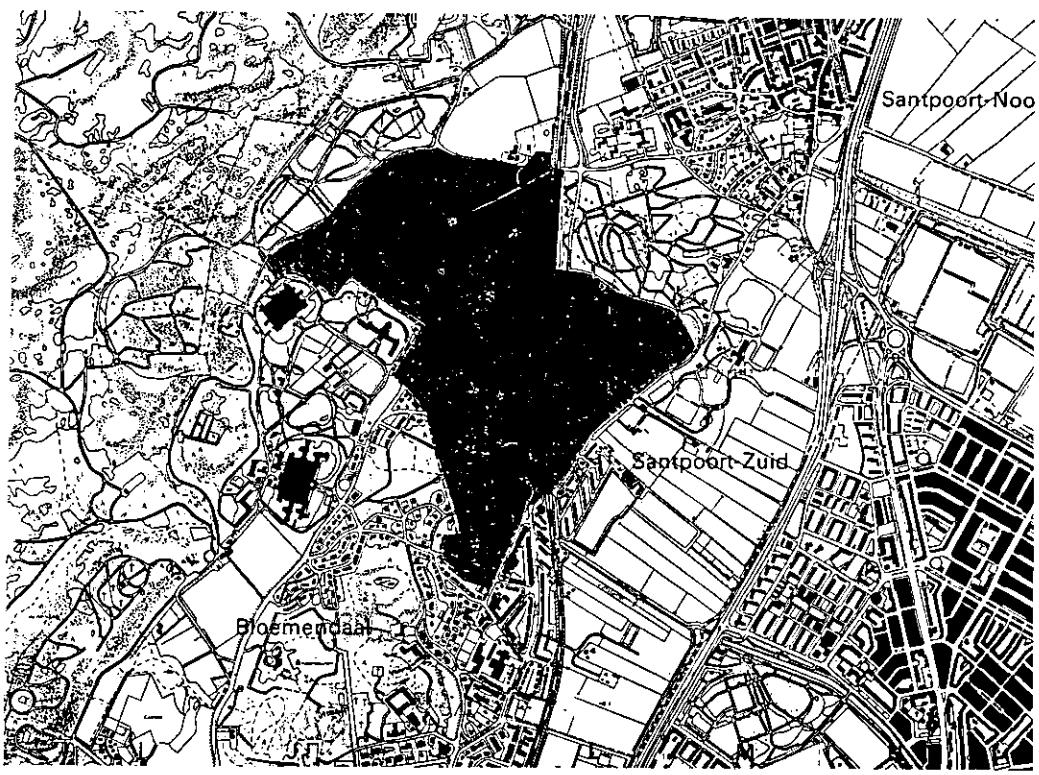
Bestemmingsplan Santpoort Zuid 1 (9.1)

Bestemmingsplan

GEMEENTE VELSEN



BESTEMMINGSPLAN

SANTPOORT-ZUID 1

OPENBARE WERKEN EN GROENVOORZIENING
AFD. GRONDBEDRIJF EN STEDEBOUW

Vastgesteld Raad: 20-06-1985
Goedgekeurd GS: 16-09-1986
Uitspraak Kroon: 17-03-1989

TOELICHTING OP HET BESTEMMINGSPLAN

SANTPOORT-ZUID I.

inspraak	:	maart 1984
ter visie	:	dec. 1984
raadsbesluit	:	20 juni 1985
ged. staten	:	16 sept. 1986
kroonbesluit	:	17 maart 1989

Toelichting

INHOUD

		pagina
I.	ALGEMEEN	
	1. Inleiding	3
	2. Plangebied	3
	3. Bij het plan behorende stukken	4
II.	INVENTARISATIE & ONDERZOEK	
	1. Structuurschets Velsen	5
	2. Streekplan	5
	3. Verkeer	
	3.1. ontsluiting	7
	3.2. verkeerscirculatieplan	7
	3.3. openbaar vervoer	7
	4. Landschap	7
	5. Milieuaspecten	
	5.1. geluidhinder	7
	5.2. luchtverontreiniging	9
	5.3. bodem	9
	5.4. water	9
	5.5. waterwinning	9
	5.6. L.P.G.-station	9
	6. Kabels en leidingen	10
	7. Kamperen Natuurbad Velserend	10
	8. Vigerende juridische regelingen	
	8.1. vigerende plannen	10
	8.2. wijzigingen t.o.v. vorige plannen	11
	Overzicht bestemmingsplannen	12
III.	PLANBESCHRIJVING	
	1. Toetsing aan de structuurschets	13
	2. Toetsing aan het streekplan	13
	3. Hoofdopzet	14
	4. Voorschriften	
	4.1. algemeen	14
	4.2. bestemmingen	15
	bouwmogelijkheden	17
	4.3. gebruik en aanleg	21
	4.4. overige bepalingen	23
	5. Kaartmateriaal	23
IV.	UITVOERBAARHEID	25
V.	OVERLEG	
	1. Instanties	26
	2. Reacties en Commentaar	27
	3. Inspraak	35

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan omvat het gedeelte van Santpoort-zuid ten noordwesten van de Wüstelaan en de Bloemendaalsestraatweg.
Globaal bestaat het uit drie delen, te weten:

a. de omgeving van de ruïne van Brederode;
b. het gebied ten westen van de spoorlijn, de Neethof;
c. het gebied ten oosten van de spoorlijn, genaamd Bosbeek-zuid.

Het kan worden aangeduid als het gebied waarin de ruimere bebouwing van Santpoort-zuid is opgenomen.
Het is een binnenduinrandgebied, dat in de loop der jaren is volgebouwd met in hoofdzaak villa's en twee onder één kap woningen.
De huidige situatie moet als een eindfase worden gezien, waarbinnen slechts rekening kan worden gehouden met algemeen maatschappelijke veranderingen. Het bestemmingsplan heeft dan ook overwegend een conserverend karakter.

Om tot de opstelling van dit plan te komen hebben de volgende motieven mede een rol gespeeld.

a. De gemeente tracht reeds geruime tijd de bebouwde kommen systematisch in bestemmingsplannen op te nemen, en de bestemmingsplannen voor zover binnen haar vermogen ligt om de tien jaren te herzien;
b. het aanpassen van de uitbreidingsplannen aan de wettelijke bepalingen volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
c. het brengen van de krachtens de bouwverordening voorgeschreven maatvoering voor de achtergevelrooilijn in het bebouwde komgedeelte naar eenzelfde maatvoering, welke geldt krachtens de thans vigerende bestemmingsplannen. Dit om een eensluidende gedragslijn te kunnen voeren voor dit deel van Santpoort-zuid. Een afzonderlijke gedragslijn is bepaald voor de villabouw;
d. de mogelijkheden om aan de toenemende vraag tot bouwmogelijkheden op de voorgeschreven zijwaartse open ruimte en op het achtererf alsmede aan bebouwingsmogelijkheden voor bijgebouwen op verantwoorde wijze gehoor te geven;
e. de wenselijkheid om per bestemming het gebruik van gronden en opstallen te kunnen regelen en zodoende het woonkarakter van Santpoort-zuid te waarborgen en ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen gaan.

2. Plangebied

Het onderhavige gebied wordt doorsneden door de spoorlijn Haarlem-Alkmaar. Voor het oostelijk deel wordt de grens gevormd door in het noorden het Burgemeester Rijkenspark en in het zuidoosten de Wüstelaan.
De grens van het westelijke deel sluit hierop aan via de Bloemendaalsestraatweg, de Duinlustparkweg in het zuiden, vervolgens wordt de westelijke grens gevormd door de grens met de gemeente Bloemendaal en langs de terreinen van het provinciale ziekenhuis. Ten slotte vormt de Velserenderlaan met de Middenduinerweg de noordwestelijke grens van het plangebied.

3. Bij het plan behorende stukken

Het plan is vervat in:

- een plankaart (schaal 1:2000)
- de voorschriften met bijlage

en gaat vergezeld van:

- de toelichting.

In de toelichting wordt na de algemene inleiding in hoofdstuk II een beschrijving gegeven van de resultaten van de inventarisatie en het onderzoek.
Hoofdstuk III geeft een omschrijving van het plan zoals dat juridisch is vertaald.
Hoofdstuk IV behandelt de uitvoerbaarheid, terwijl Hoofdstuk V het vooroverleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening omvat.

II. INVENTARISATIE EN ONDERZOEK

1. Structuurschets Velsen

De structuurschets van de gemeente Velsen (vastgesteld op 9 november 1982) schetst in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente voor de komende 10 à 15 jaar.
Voor elke sector (wonen, werken, recreatie, verkeer enz.) is aangegeven hoe in de bestaande en de nog te verwachten ruimtevraag kan worden voorzien.
Aan de onderlinge samenhang van de verschillende sectoren is daarbij de nodige aandacht besteed. Bij het zoeken naar oplossingen voor de ruimtevraag is uitgegaan van de huidige karakteristiek van de hoofdstructuur en van de mogelijkheden tot uitbouw c.q. versterking daarvan.
Zo wordt onder Santpoort-zuid gesteld:
Verdichting van het gebied met bijvoorbeeld vrijstaande woningen kan alleen na zorgvuldige toetsing aan de huidige stedebouwkundige en landschappelijke kwaliteiten.

Onder het hoofdstuk "werken" wordt gesteld dat o.a. in het onderhavige gebied bij voorkeur de vestiging moet worden gestimuleerd van bedrijven, overeenkomende met hindercategorie 1 en 2 en met een omvang van maximaal 0,5 hectare, zulks met uitzondering van sterk verkeersaantrekkende bedrijven.

Voor het westelijke gebied onderdeel van de nog bestaande binnenduinrand wordt gesteld:
dat het gebied enerzijds beschermd dient te worden door bepalingen in het bestemmingsplan (bijvoorbeeld scheurverbod) en anderzijds beschermt dient te worden door de nog aanwezige agrarische bedrijven zoveel mogelijk te ondersteunen in die bedrijfsvoering, die voor het behoud van het landschap van essensieel belang is.
Dit laatste is voor de betreffende agrariërs actueel vanwege het in de toekomst wegvallen van hun land in de Velserbroekpolder.

Bij de toekomstvisie onder het ruimtegebruik wordt gesproken over o.a. het kwantitatief en kwalitatief in stand houden van de bestaande woningvoorraad.
Bij de behandeling van de deelgebieden met betrekking tot de toekomstvisie wordt het onderhavige gebied niet afzonderlijk vermeld, hetgeen betekent dat het handhaven van de huidige situatie wordt voorgestaan.

2. Streekplan

Het beleid van de provincie voor dit gebied is hoofdzakelijk vastgelegd in het streekplan Amsterdam-Noordzeekanaalgebied van juli 1979. Het gebied is hierin als volgt onderverdeeld:

De bebouwing is aangewezen als bestaand en te handhaven woongebied.
Met deze aanduiding zijn aangegeven terreinen voor woonbebouwing en andere bebouwing en overige daarbij behorende werken, alsmede buurtparken en sport- en speelvelden. Bij bestemmingsplan zal de hoogte en dichtheid der bebouwing zodanig moeten worden bepaald als in verband met de eisen van bewoning, verzorging en het aspect van landschaps-, dorps- en stedeschoon toelaatbaar is.

Alleen de Brederoodseweg is aangeduid als weg van lokale betekenis.
Met deze aanduiding zijn alle overige wegen aangegeven; deze wegen dienen

voor de interne ontsluiting van (onderdelen van) steden en dorpen; andere aanduidingen zijn: hoofdverkeerswegen en wegen van regionale betekenis.
Hierboven is globaal het karakter omschreven van de op de streekplankaart voorkomende wegen. Dit karakter weerspiegelt de functie die de betreffende weg in de visie van het streekplan moet vervullen.

De spoorlijn met het station Santpoort-zuid is aangeduid als spoorwegen, dubbelbaans.
Met deze aanduiding zijn aangegeven: spoorlijnen en emplacementen met daarbij behorende gebouwen, werken en beplanting. Er dient zorg te worden gedragen dat de spoorlijn, overige spoorwegwerken en gebouwen op een juiste wijze worden ingepast in hun omgeving - waaronder zowel het open gebied als het te bebouwen gebied zijn te verstaan - wat betreft aanzien en geluidshinder.

De omgeving van de ruïne van Brederode is een samenhang van een aantal aanduidingen te weten: Agrarische gebieden.
Met deze aanduiding zijn aangegeven: terreinen voor doeleinden van agrarisch bedrijf met daarbij benodigde bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, wegen, wateren, beplantingen en overige werken.
Niet-agrarische ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Agrarische handels- en hulpbedrijven zoals grasdrogerijen, gemeenschappelijke berg-, droog- en koelhuizen. loonbedrijven en dergelijke dienen bij voorkeur op speciale daarvoor aan te wijzen terreinen in of bij de kernen of op "normale" bedrijfsterreinen (overige werkgebieden categorie II) te worden ondergebracht.
Tuinbouw onder glas wordt slechts toegestaan op en ten behoeve van bestaande agrarische bedrijven. Bij bestemmingsplan dienen regelen te worden gesteld ten behoeve van natuur- en landschapsbehoud. Intensieve veehouderij (bio-industrie) wordt uitsluitend toegestaan indien natuur-, landschaps- en milieubelangen zich daartegen niet verzetten.

Verblijfsrecreatie.
Met deze aanduiding zijn terreinen aangegeven die kunnen worden ingericht voor meerdaags verblijf met daarbij behorende voorzieningen en werken.
Bij bestemmingsplan worden de plaats, de aard en de omvang van de gebouwen en de overige werken nader geregeld en ook overigens maatregelen getroffen, die waarborgen, dat het landschap niet wordt geschaad en de milieu-hygiënische belangen in het oog worden gehouden.

Bos, groenvoorziening.
De met deze aanduiding aangegeven terreinen hebben een functie te vervullen voor de bosbouw, als natuurgebied en/of gebied voor stedelijke, dag- en verblijfsrecreatie. Ook groenschermen gesitueerd langs bebouwde of nog te bebouwen gebieden vallen onder deze aanduiding.

Natuurgebieden.
Met deze aanduiding zijn aangegeven gebieden, die zijn bestemd en ingericht voor een beheer gericht op natuurbehoud, met daarbij benodigde kleine gebouwen ten behoeve van toezicht en onderhoud, doch overigens in het algemeen zonder bebouwing, en met eventueel daarbij benodigde andere werken, die uiteraard zeer beperkt zullen moeten worden opdat het karakter van deze natuurgebieden zoveel mogelijk behouden blijft.
Bij gemeentelijk plan kunnen delen van deze terreinen mede worden bestemd

voor doeleinden van agrarisch bedrijf voor zover daarvoor de belangen van natuur en landschap niet worden geschaad.

3. Verkeer

3.1. Ontsluiting
De ontsluiting van het gebied vindt plaats via de Wüstelaan en van Dalenlaan, via van Dalenlaan, Wynoldy Daniëlslaan en via de Brederoodseweg. De Middenduinerweg en de Velserenderlaan hebben hoofdzakelijk een recreatief karakter.

3.2. Verkeerscirculatieplan
In het verkeerscirculatieplan komen in dit deel van Santpoort-zuid geen noemenswaardige conflictsituatie's voor. Eventueel kan overwogen worden om een winkelerf aan te leggen in het gedeelte Bloemendaalsestraatweg tussen van Dalenlaan en Bruno Klauwersstraat ten behoeve van het verblijfgebied voor voetgangers. Herprofilering van de Bloemendaalsestraatweg zal dan moeten geschieden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de bevoorrading van de winkels.

3.3. Openbaar vervoer
Zowel de bestemming verkeersdoeleinden als spoorwegdoeleinden bieden mogelijkheden voor het goed kunnen functioneren van het openbaar vervoer.
Het gebied is aangesloten op het landelijke spoorwegnet; het station is binnen het plangebied gelegen.
Het westelijk plangebied heeft door middel van het streekvervoer verbinding met IJmuiden, Bloemendaal en Haarlem. Voor het oostelijk deel is de loopafstand naar een opstappunt voor het streekvervoer te groot.

4. Landschap
Zoals reeds gesteld, is het onderhavige gebied onderdeel van de binnenduinrand. Het occupatiepatroon van Zuid-Kennemerland veroorzaakt een specifiek ruimtelijk beeld van het landschap. De noord-zuid lopende strandwallen zijn over het algemeen bebost en bebouwd en grenzen aan de open ruimten van de strandvlakten. Er is een sterk contrast aanwezig tussen wallen en vlakken; vooral bij de overgang tussen beiden; het zijn deze randen, die in hoge maten bepalend zijn voor de structuur van het landschap. Vanouds heeft dit gebied een sterke aantrekkingskracht gehad op mensen omdat het gebied sterk afwisselend van karakter is; strand, duinen, open weidegebieden en bospercelen. Door de stijgende behoefte aan woningbouwgrond trad een proces van verstedelijking in vooral in de vorm van villabouw.

Landschappelijk gezien vormt het gebied een geheel met de ten zuiden van het gebied gelegen gemeente Bloemendaal.
Het gebied dient landschappelijk zoveel mogelijk beschermd te worden.

5. Milieu-aspecten

5.1. Geluidhinder
In relatie met de Wet Geluidhinder dienen binnen het onderhavige bestemmingsplan de volgende geluidsaspecten c.q. geluidbronnen aan de orde te worden gesteld.
1. wegverkeer van doorgaande wegen en wijkverkeer
2. railverkeer spoorbaan Haarlem-IJmuiden en Haarlem-Beverwijk, vice

versa
3. industrieën; bestaande en evt. toekomstige inrichtingen
4. recreatie-sportvelden.

Voor zover ten gevolge van een der genoemde aktiviteiten een geluidzone wordt aangewezen is dit zoneringsgebied het z.g. aandachtsgebied waarin een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden in geval wijziging of verandering van bestemmingen in het plan, nieuwbouw- of herbouw van geluidsgevoelige objecten, aanleg of reconstructie van wegen e.d. gaat plaatsvinden.
Voor het gehele plangebied worden van de bestaande situatie de geluidbronneninventarisatie i.c. aanduiding van geluidzones aangegeven en op het moment van goedkeuring door de gemeenteraad vastgesteld.

5.1.1. Verkeerswegen

Op grond van de Wet Geluidhinder treedt medio 1985 het hoofdstuk VI, art. 88-101 en 104 "zones langs bestaande wegen" in werking. Vanaf dat moment geldt voor de in het bestemmingsplan opgenomen wegen van rechtswege een geluidzone wanneer er sprake is van een verkeersintensiteit van tenminste 2450 motorvoertuigen per etmaal.

Voor een zonering ten gevolge van het wegverkeer komt thans in aanmerking het gedeelte van de Willem de Zwijgerlaan gelegen ten noorden van de Brederoodseweg met een verkeersintensiteit van ca. 3300 mvt/etmaal.
Voorts vallen binnen het plangebied een deel van de geluidszones behorende bij de Wüstelaan en de Bloemendaalsestraatweg, welke laatstgenoemden echter zelf buiten het plangebied vallen.

Alle verder in het plan aangegeven wijkontsluitingswegen en woonstraten hebben een lagere verkeersintensiteit dan 2450 mvt/etmaal en worden derhalve niet zoneplichtig.
Gezien de functie en de situering van deze wegen wordt een mogelijke overschrijding van de wettelijk vastgestelde verkeersintensiteit van 2450 mvt/etmaal, in de komende 10 jaren niet uitgesloten. Met name worden genoemd de Brederoodseweg en de Wijnoldy Daniëlslaan met thans optredende verkeersintensiteiten van resp. ca. 2300 en ca. 2400 mvt/etmaal.

Voor het gedeelte van de Willem de Zwijgerlaan, gelegen ten noorden van de Brederoodseweg, met 2 rijstroken is het gebied van een verkeersgeluidszone 100 meter aan weerszijden van deze weg.
De bestaande woningen gelegen aan het laatstgenoemde weggedeelte ontvangen aan de gevel aan de wegzijde een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer van minder dan 65 dB(A).

5.1.2. Railverkeer

De spoorlijn Haarlem-IJmuiden en Haarlem-Beverwijk en gelegen midden in het plangebied wordt in hoofdzaak gebruikt voor reizigersvervoer en slechts incidenteel voor goederenvervoer.
In het plan is de N.S.-halte Santpoort-zuid gesitueerd.
Het betreft hier zowel stoptreinen met vrij lage snelheden welke daardoor weinig geluid produceren, als doorgaande treinen, met snelheden tot 80 km/uur. De intensiteit van het aantal reizigerstreinen op dit baanvak bedraagt 96 stoptreinen en 48 doorgaande treinen gedurende de dagperiode. Het aantal goederentreinen (facultatief) bedraagt max. 1 per dag.

Enkele woningen zijn op ca. 20 meter vanaf het baanvak gesitueerd. De

gemeten en berekende etmaalwaarde van de geluidsbelasting veroorzaakt door normale reizigerstreinen, exclusief facultatieve goederentreinen, bedraagt 65 dB(A). Nabij spoorwegstations is dit juist de grenswaarde volgens de, in de circulaire 1 mei 1979 genoemde, voorlopige beleidsgrenswaarden spoorweglawaai voor woonbestemmingen.
Op ca. 55 meter van de spoorlijn bedraagt de etmaalwaarde 54 dB(A) hetgeen betekent dat de meeste woningen qua situering en geluidsbelasting voldoen aan de gestelde richtlijn voor spoorweglawaai.

5.1.3. Industrie
Binnen het plangebied zijn geen industriële vestigingen gesitueerd welke als van invloed zijnde geluidbronnen kunnen worden aangemerkt.
Voor wat betreft een mogelijke toekomstige vestiging wordt geen ruimte beschikbaar gesteld voor zgn. A-inrichtingen art. 16 Wet Geluidhinder.

5.1.4. Recreatie
In het noord-westelijke deel van het plangebied is er ruimte voor aktieve recreatie. Ten gevolge van aktiviteiten in en rond het zwembad "Velserend" zou enige geluidemissie kunnen optreden. Er zijn echter geen geluidgevoelige objecten in de directe omgeving, welke hiervan hinder zouden kunnen ondervinden.
Voorts zijn er openluchtvoorstellingen in de Ruïne van Brederode of aktiviteiten in het Burg. Rijkenspark. Laatstgenoemde voorstellingen en aktiviteiten vinden incidenteel plaats.
Ter voorkoming van onnodige geluidhinder door te hoog ingestelde luidsprekersinstallaties kan op grond van hoofdstuk III "Recreatie-Inrichtingen" Wet Geluidhinder regulerend worden opgetreden.

5.2. Luchtverontreiniging
Luchtverontreiniging speelt in dit gebied geen rol.

5.3. Bodem
Een gemeentelijk onderzoek naar bodemverontreiniging heeft in het plangebied geen probleemgevallen opgeleverd.

5.4. Water
In het plangebied komen enkele afgesloten waterpartijen voor rondom de Ruïne van Brederode, welke regelmatig worden gecontroleerd op het voorkomen van botulisme i.v.m. aanwezige watervogels.

5.5. Waterwinning
Binnen het plangebied ligt een aantal waterputten ten westen van de spoorlijn. Deze putten dienen ten behoeve van de watervoorzieningen in de gemeente.
Het pompstation staat aan de Wijnoldy Daniëlslaan en is opgenomen in het bestemmingsplan Burgemeester Rijkenspark.
Het plan heeft een conserverend karakter en de bescherming is gelijkblijvend aan de huidige situatie. Het plangebied ligt in het watergebied III. De van kracht zijnde verordeningen van gemeente en belangengemeenschap drinkwatervoorzieningen Zuid-Kennemerland bieden voldoende bescherming voor uitbreiding.

5.6. L.P.G.-station
Door de hoofdinspecteur van de Volksgezondheid is in 1978 een interimbeleid ten aanzien van L.P.G.-stations t.b.v. het wegverkeer bepaald. Richtlijnen zijn daarbij gegeven ten behoeve van toegestane bebouwing binnen een

straal van 150 meter van een vulpunt resp. tank.
Het huidige L.P.G.-station nabij het Stationsgebouw voldoet niet aan de gestelde eisen; een aantal woningen vallen binnen de buitenste gevarenzone. Op grond van gestelde eisen kan voor een nieuwe L.P.G.-vestiging geen vergunning worden afgegeven. Sanering van bestaande L.P.G.-stations hangt nauw samen met het Rijksbeleid t.a.v. de saneringsbijdrage. Het onderhavige L.P.G.-station komt derhalve onder de overgangsbepaling te vallen.

6. Kabels en leidingen
Langs de oostzijde van de spoorlijn Haarlem-IJmuiden/Alkmaar is een zestal 50 k.v. kabels gelegen. De ligging is privaatrechtelijk geregeld. Voor de invulling van dit plan behoeft de aanwezigheid ervan geen bezwaar te betekenen.

7. Kamperen Natuurbad Velserend
Binnen het plangebied is een aantal lokaties te bedenken, waarop gekampeerd zou kunnen worden. Met name het gebied ten noordwesten van de Brederoodseweg leent zich daarvoor uitstekend. Gelet op het landelijke karakter van dit gebied moet het kamperen als een pestilentie worden beschouwd. Het kamperen is derhalve via de gebruiksbepaling verboden. Een uitzondering is gemaakt voor het natuurbad Velserend. Ten behoeve van de particuliere exploitatie is er in het verleden toestemming gegeven voor het plaatsen van 40 caravans en nog eens 40 caravans zijn in het verleden gedoogd.
Planologisch dient de plaatsing van die caravans te worden geregeld. Ook bevinden zich op het terrein kleedgebouwen en doucheruimten; een aantal daarvan is verbouwd tot seizoenwoonverblijven. De rest is gemoderniseerd.
Het bestemmingsplan heeft op deze nieuwe ontwikkeling ingespeeld, omdat anders het bad om financiële redenen zou moeten worden gesloten; hetgeen uit recreatief oogpunt zou zijn te betreuren. Bovendien is het voor de overheid niet eenvoudig om op verantwoorde wijze een passende andere bestemming op dit particuliere terrein te leggen, één en ander is in overleg met de kampeerraad tot stand gekomen.
Het bestemmingsplan is zo ingericht dat, via een wijzigingsbevoegdheid van het college, de kampeerraad gehoord hebbende, het huidige kampeergebeuren onder stringente voorwaarden tot officieel kampeerterrein kan worden ingericht. Voorwaarde zal daarbij blijven, dat het zwembad als recreatieobject gehandhaafd zal blijven.

8. Vigerende juridische regelingen

8.1. Vigerende plannen
Het plan is een samenvoeging van delen van de bebouwde kom en bestemmingsplannen. Onder de bebouwde kom wordt hier verstaan het gebied aangegeven op de kaart behorende bij en bedoeld in artikel 8 van de bouwverordening van de gemeente Velsen; voor dit plan zijn het de delen omgeving Brederoodseweg, Vinkenbaan, Duinlustparkweg en Harddraverslaan en Wüstelaan.
Met bestemmingsplannen zijn hier bedoeld:
1. het uitbreidingsplan in onderdelen Santpoort (zuid), vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 9 juni 1965, no. 12 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 21 februari 1967, no. 193. Van dit plan zijn opgenomen: de omgeving Ruïne van Brederode, de Neethof en een gedeelte Bosbeek ten zuiden van het Burg. Rijkenspark;
2. een gedeelte van het uitbreidingsplan in hoofdzaak voor het zuidelijk deel van de gemeente, vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 1 augustus 1950, no. 5 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 8

augustus 1951, no. 231; dit gedeelte heeft betrekking op de spoorbaan.

8.2. Wijzigingen t.o.v. vorige plannen

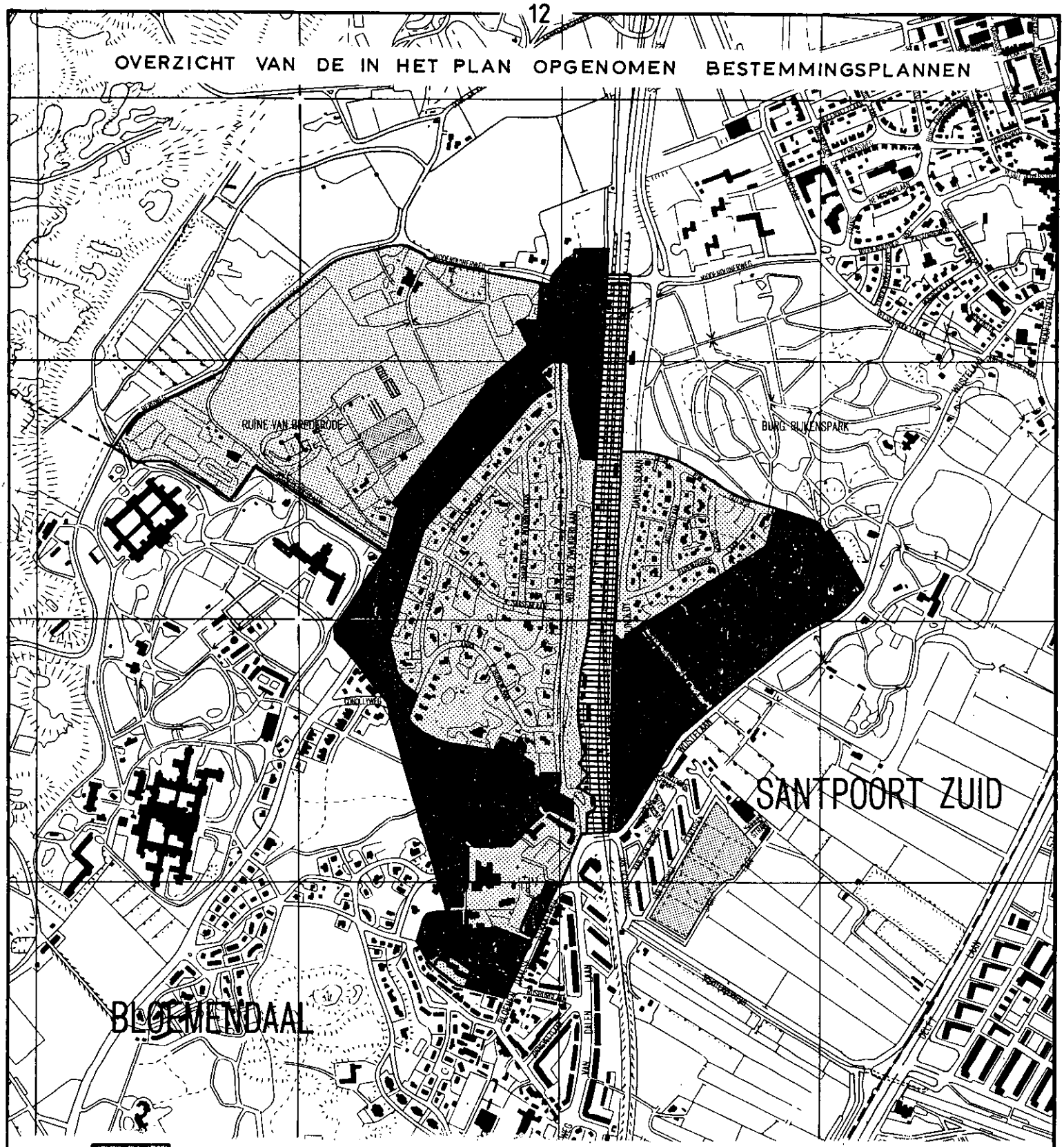
Sinds de vaststelling van de voorgaande bestemmingsplannen is er een aantal wijzigingen gekomen met betrekking tot de inrichting van het plangebied.

1. Uitbreiding kantine natuurbad "Velserend" aan de Velserenderlaan.
2. Bouw 5 woningen aan de Louise de Colignylaan.
3. Bouw van dubbele garages aan de Papenburghlaan.
4. Uitbreiding van een supermarkt aan de Bloemendaalsestraatweg.
5. Beperking van het bebouwingsareaal op het terrein van Najade (het voormalige Maranatha) aan de Duinweg.
6. Legalisering van de kwekerij tussen de bebouwing aan de Bloemendaalsestraatweg en de peagogische academie.
7. Het inbrengen van bouwmogelijkheden op de zijwaartse open ruimte en op het achtererf conform de tegenwoordig gehanteerde gedragsregels; binnen dit gebied is hiervoor tot nu toe reeds een procedure ex artikel 19 Wet R.O. gevoerd.
8. Uitbreiding van het gevestigde bedrijf Mellona.

Ten aanzien van het gedeelte, dat tot de bebouwde kom van Santpoort-zuid behoort, zijn o.a. de volgende bouwwerken tot stand gebracht en als zodanig in het plan opgenomen.

1. Bouw van 18 woningen aan de Willem de Zwijgerlaan (Longwood).
2. De voormalige spoorlijn naar het provinciaal ziekenhuis is in dit bestemmingsplan als groenvoorziening aangeduid.
3. De in de laatste jaren gebouwde woningen aan de Vinkenbaan, de Duinweg, de Wüstelaan en het Beukenlaantje.

OVERZICHT VAN DE IN HET PLAN OPGENOMEN BESTEMMINGSPLANNEN



BEBOUWDE KOM CONFORM DE BOUWVERORDENING

UITBREIDINGSPLAN IN HOOFDZAKEN VOOR HET ZUIDELIJK DEEL VAN DE GEMEENTE

UITBREIDINGSPLAN IN ONDERDELEN SANTPOORT ZUID

GEMEENTE VELSEN
SCHAAL 1 : 10000

III PLANBESCHRIJVING

1. Toetsing aan de structuurschets

Zoals bij de structuurschets van Velsen reeds is opgemerkt, verdient het onderhavige gebied geen bijzondere aandacht.
Dit wil niet zeggen, dat het gebied geen bijzondere bescherming dient te krijgen.
Uitgangspunt is de huidige situatie continueren zo mogelijk verstevigen.
Het onderhavige plan is conserverend van aard en past in het geheel van de doelstellingen van de structuurschets.

2. Toetsing aan het streekplan

Ten aanzien van de bebouwing kan worden gesteld, dat de hoogte en dichtheid van de bebouwing zoals die thans tot stand is gebracht, toelaatbaar is voor het karakter van het dorpsschoon. Het plan bevat voldoende waarborgen om de omvang van de bebouwing binnen de thans gestelde limieten te houden.

Ten aanzien van de Brederoodseweg mag worden gesteld, dat ook andere verbindingswegen een lokale betekenis hebben; het onderscheid ten aanzien van de Brederoodseweg is dan ook planologisch niet geheel duidelijk. In het bestemmingsplan wordt hieraan dan ook geen bijzonder accent gegeven.

De inpassing van de spoorwegen met name de overige spoorwegwerken op een juiste wijze in hun omgeving verdient alle aandacht. De ontwikkelingen op voor de spoorwegen onrendabele terreinen (door verpachting vaak weer rendabel) zullen binnen de perken moeten worden gehouden. Vooral de terreinen waar vroeger kolenhandelaren hun domicilie hadden, neigen tot een niet acceptabele ontwikkeling.

De omgeving van de Ruïne is zoveel mogelijk aan de eisen van natuur-, landschaps- en milieubelangen aangepast. De bestemmingen zijn zoveel mogelijk onderverdeeld. De omliggende agrarische bestemming is beperkt van omvang gehouden, omdat wettelijk is bepaald, dat deze bestemming geen eisen mag bevatten met betrekking tot de structuur. Wel kan in landschappelijk waardevolle gebieden de aanlegvergunning worden geëist, indien dit geregeld is in het plan. De overige terreinen zijn aangeduid als bos, groenvoorziening en cultuurmonument in samenhang met de aanduiding landschappelijke waarden. Ter bescherming van de omgeving is hier dan ook een aanlegvergunningenstelsel opgenomen en zijn de niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven uitgezonderd. Het zwembad "Velserend" is als verblijfsrecreatie opgenomen. Om het terrein is zoveel mogelijk groen gespaard, omdat waarborgen voor het behouden van het omliggende landschap anders, gezien de noodzakelijke ontwikkeling om dit recreatieobject te kunnen handhaven, niet mogelijk zijn. Omdat het zwembad met groen is omgeven, fungeert het als een coulisse, hetgeen in dit binnenduinlandschap geaccepteerd kan worden.

3. Hoofdopzet

Tot op heden is binnen de gemeente Velsen het systeem van bouwstroken gehanteerd. Dit is een systeem gebaseerd op de uitgangspunten van de bouwverordening; hetgeen inhoudt, dat binnen een bepaalde strook, meestal evenwijdig aan de weg, voorgeschreven bebouwing is toegestaan. Deze bebouwing gaf eveneens het aantal woningen aan, dat maximaal aaneengebouwd mocht worden, alsmede de onderlinge zijwaartse afstand. Overschrijding van de bouwstrook was in bepaalde gevallen toegestaan en voor bijzondere gebouwen of complexen werden de bouwstroken samengevoegd tot één bebouwingsvlak. Het onderhavige bestemmingsplan was overeenkomstig dit systeem opgesteld.

De toenemende vraag naar uitbreiding van de woning en andere gebouwen hebben van het oorspronkelijk goed functionerende systeem een wat ondoorzichtig geheel gemaakt. Het is gewenst thans duidelijk op de kaart aan te geven welke gebieden wel en welk niet bebouwd mogen worden.
In overleg met de provincie is thans gekozen voor het bouwblokkensysteem, hiermee wordt aan de huidige situatie de meeste bescherming geboden.
Voor het onderhavige plan heeft dit betekend, dat het gehele plan qua technische opzet is herzien en visueel nogal sterk afwijkt van het plan, dat bij het vooroverleg is gepresenteerd.

Het plan heeft een overwegend conserverend karakter en is voorzien van een aanlegvergunningenstelsel ter handhaving en ter bescherming van de binnen het gebied verwerkelijkte bestemmingen, welke karakteristiek zijn voor het binnenduinlandschap of vanwege hun cultuurhistorische waarden.

Bij de verdere planbeschrijving wordt ingegaan op de wijze waarop de voorschriften en de plantekening juridisch vertaald zijn.
Artikelsgewijs wordt ingegaan op de voorschriften, waarbij de bestemmingen het gebruik van gronden en opstallen, de regeling van aanlegvergunningen enz. zijn verwoord.
Vervolgens komen de algemene vrijstellingen, de wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders en procedureregels aan de orde.
Daarna wordt nog een korte toelichting gegeven op de plankaart.

4. Voorschriften

De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.
De voorschriften zijn onderverdeeld in een viertal hoofdstukken.

4.1. Hoofdstuk I, algemeen.
Dit hoofdstuk bevat twee artikelen van algemene aard.

Artikel 1 geeft de functies aan van een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden gemeten en welke algemeen voorkomende bouwbepalingen in het plan in acht dienen te worden genomen, danwel welke vrijstellingen mogelijk zijn.

4.2. Hoofdstuk II, de bestemmingen.
De Wet op de Ruimtelijke Ordening (W.R.O.) geeft twee mogelijkheden tot bestemmen aan; beide mogelijkheden zijn in het onderhavige bestemmingsplan toegepast.

Het merendeel van de bestemming is geregeld conform het gestelde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Bij sommige bestemmingen is de mogelijkheid tot wijziging conform artikel 11 W.R.O. opgenomen.

Dit hoofdstuk bevat de bepalingen welke verband houden met de op de plankaart aangegeven bestemmingen, zoals:

Eengezinshuizen met erf.
Verdeeld over 3 categorieën zijn onder deze bestemmingen alle eengezinswoningen opgenomen.

In categorie I zijn alle drie en vier aan elkaar gebouwde woningen opgenomen.
Ter voorkoming dat elders in dit plan eveneens rijtjeshuizen ontstaan, is deze categorie afgesplitst van de overige vrijstaande en twee-onder-éénkapwoningtypes. Voor de aanwezige verplichte zijwaartse open ruimte en het achtererf gelden dezelfde bepalingen als bij de overige categorieën.
Onder deze bestemming vallen 58 woningen: 6 blokken van 3 en 10 blokken van 4 woningen.

Onder categorie II zijn de vrijstaande en twee-onder-één-kap types gerangschikt.
Voor het merendeel is de achtergrenslijn van de bebouwing gesteld op 11 m.
Onder deze categorie vallen in de Neethof en rond de Vinkenbaan 72 vrijstaande woningen en 117 dubbele woningen (totaal 306 woningen) en in het gedeelte Bosbeek 13 vrijstaande en 107 dubbele woningen (totaal 227 woningen).
Onder deze categorie valt de overgrote meerderheid van de woningen in dit plan.

Categorie III heeft betrekking op een 29-tal vrijstaande woningen. Deze woningen bepalen zowel op zichzelf als qua situering in hoge mate het landelijk open karakter. Qua terreinafmeting of qua grootte zijn deze woningen niet te rangschikken onder de categorie II. Woningen onder deze categorie mogen ook niet worden gesplitst in twee-onder-éénkap type.

Voorts is in een viertal artikelen de bebouwing van de drie vermelde categorie-eengezinshuizen geregeld.
In artikel 6 is hoofdbebouwing binnen het bebouwingsvlak geregeld qua toegestane hoogte. Eén vrijstelling is opgenomen om enige flexibiliteit in de bouwhoogte te verkrijgen.

Artikel 7 regelt de bebouwing op de als onbebouwde erf aangegeven gronden. Dit erf is doorgaans het voorerf van de woning; bij hoekwoningen, waarvan de zijgevel eveneens langs de openbare weg is gelegen, is het erf, liggende ter zijde van de woning, eveneens als onbebouwd erf op de plankaart aangeduid. Op vele plaatsen is reeds een erker aanwezig; voor de overige panden is de mogelijkheid tot het bouwen van zo'n erker opengehouden. Wegens de hiervoor geldende stringente bepalingen wordt het niet nodig geacht de bouw te koppelen aan een vrijstellingsbepaling van Burgemeester en Wethouders. Ook kunnen op deze erven erfafscheidingen, balkons, pergola's en luifels worden opgericht.
Artikel 8 regelt de bebouwing op de als erf aangeduide gronden, meestal betreft het hier de zgn. achtertuin. Dit artikel is verdeeld ten behoeve van bouwwerken, welke ondermeer kunnen worden toegestaan en bouwwerken, welke slechts kunnen worden toegestaan onder vrijstelling van Burgemeester en Wethouders.

Onder de eerst vermelde groepering vallen de normale bijgebouwen, zoals een schuur, garage en hobbyruimte, windhok en erf- en terreinafscheidingen tot een meter. Met vrijstelling kan vergunning worden verleend voor: aan- en uitbouwen tot een bouwdiepte van 3 m en een hoogte tot de eerste verdiepingsvloer, grotere bijgebouwen tot een oppervlakte van maximaal 45 m2, zoals een dubbele garage, een grotere schuur en een plantenkas, alsmede een praktijkruimte of aanbouw ten behoeve van een invalide tot een oppervlakte van 50 m2 en erf- en terreinafscheidingen boven een meter hoogte.
Beweegredenen welke een rol spelen bij het al dan niet verlenen van de vrijstellingen kunnen zijn:

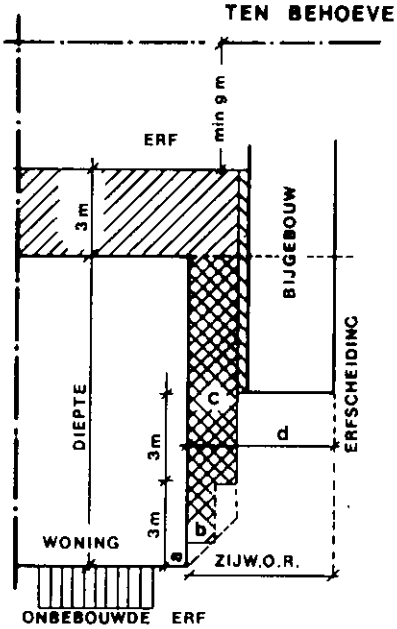
- zoveel mogelijk aaneengesloten bebouwing tot stand brengen, zodat niet op verkapte wijze mogelijk een tweede woning of zomerverblijf e.d. zou kunnen ontstaan;
- ruimten creëren waarin ongewenst gebruik zich eenvoudig zou kunnen ontwikkelen, het eisen van een tussenwand kan daarbij belemmerend werken;
- belemmeringen voor het naburige erf, afschuiningen van bouwwerken onder een hoek van 45° kan verbetering geven in toetreding van licht en lucht; een hoogte op de erfscheiding van 2 meter voor gebouwen is meestal planologisch nog wel verantwoord;
- het resterende eigen erf moet voor aan- en uitbouwen tenminste een diepte van 9 m hebben en bijgebouwen mogen maximaal een derde oppervlakte van het erf beslaan.

Tot slot regelt artikel 9 de bebouwing op de zijwaartse open ruimten. De zijwaartse open ruimte is de ruimte tussen de voor- en achtergrenslijn van de bebouwing en tussen twee woningen of woonblokken in.
De bewoners van een bepaald pand willen juist deze ruimte zo optimaal mogelijk benutten voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen, omdat hierdoor de achtertuin gespaard blijft.
Voor het stedebouwkundige patroon is deze ruimte juist kenmerkend om te ervaren, dat men hier te maken heeft met ruime vrijstaande bebouwing.
Om het open karakter te waarborgen is bepaald dat bijgebouwen ten minste 6 m achter de voorgevelgrenslijn dienen te worden geplaatst en dat aan- en uitbouwen onder een hoek van maximaal 45° vanaf de voorgevel mogen worden opgericht; één en ander met inachtneming van de resterende en beschikbare ruimte.
Gezien de tegenstrijdige belangen is de gehele bebouwing van dit artikel gekoppeld aan een vrijstelling van Burgemeester en Wethouders, waarbij belanghebbenden tegen het verlenen van de vrijstelling bezwaar kunnen aantekenen.
Voor de aanwezige bebouwing wordt er van uitgegaan dat in alle in artikel 6 tot en met 9 vermelde gevallen reeds vrijstelling is verleend door Burgemeester en Wethouders. Bij het verlenen van nieuwe vrijstellingen zal met de reeds bestaande bebouwing rekening dienen te worden gehouden.
Ter verduidelijking van de bouwmogelijkheden is een visuele toelichting bijgevoegd. (zie blz. 17).

Meergezinshuizen.
Onder deze bestemming vallen een tweetal bouwwerken. Ten eerste het flatgebouw aan de Willem de Zwijgerlaan tegenover het station Santpoort-zuid, bestaande uit 3 bouwlagen. Ten tweede de als bejaardenwoningen opgerichte etagebouw in twee lagen aan de Duinlustparkweg.

TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN: SANTPOORT ZUID 1

MOGELIJKE BEBOUWING OP HET ONBEBOUWDE ERF
HET ERF EN OP DE ZIJWAARTSE OPENRUIMTE (ZIJW.O.R.)
TEN BEHOEVE VAN EENGEZINSHUIZEN



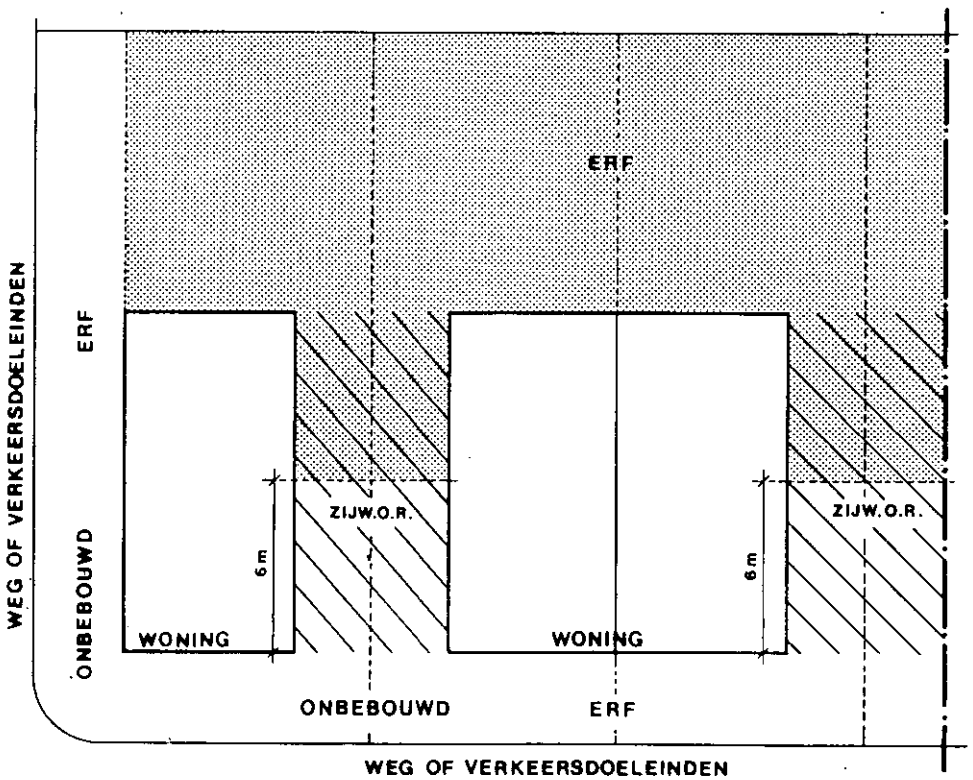
BEBOUWING INGEVOLGE ART. 7 LID 1

VRIJSTELLING INGEVOLGE ART. 8 LID 3

VRIJSTELLING INGEVOLGE ART. 9 LID 1 EN 2

VRIJSTELLING INGEVOLGE ART. 9 LID 3 (max. 1m)

$a \geq b$
$c = 1/3\,d$ (ZIJW.O.R.)



Winkels.
Deze bestemming is gesplitst in winkels met een bovenwoning en winkels met daarboven meergezinshuizen in twee lagen. Beide categorieën mogen op de beganegrond worden volgebouwd. Het verschil is in hoofdzaak gelegen in de hoogte van de bouwwerken van de beide categorieën.

De Bloemendaalsestraatweg heeft voor Santpoort-zuid een belangrijke winkelfunctie. Volgens het recent gehouden distributie-planologisch onderzoek Westflank is ca. 85% van de omzet van dit winkelgebied afkomstig uit het woongebied Santpoort-zuid.
Het bedrijfseconomisch functioneren van de winkels is goed te noemen, vooral in de sector van de dagelijkse goederen.
De toekomstperspectieven van het winkelgebied zijn gunstig. Hoewel een daling van het aantal inwoners van Santpoort-zuid van ca. 7% wordt voorzien (draagvlakverkleining) en het besteedbaar inkomen van consumenten zich zal stabiliseren (koopkrachtvermindering) zullen naar verwachting geen sterke veranderingen optreden in het huidige detailhandelspatroon.

De indeling in bestemmingsplangebieden is zodanig, dat de Bloemendaalsestraatweg in twee plangebieden ligt. De beschrijving van het functioneren van het winkelgebied en de toekomstverwachting is gericht op het gehele winkelgebied. Voor het deel, dat binnen de plangrens van het onderhavige plan valt, gelden dezelfde verwachtingen.

Voor de gehele weg is een winkelvestiging mogelijk gemaakt. Het is echter eveneens mogelijk de winkel uitsluitend als woning in gebruik te nemen.
In deze categorie is de vestiging van een horecabedrijf uitgesloten. Deze vestigingen zijn onder een afzonderlijke bestemming opgenomen. Hierdoor wordt voorkomen dat horecabedrijven zich zonder beperking kunnen vestigen in alle tot winkel bestemde bedrijfspanden. Ook snackbars zijn beperkt van aantal tot de reeds aanwezige. Door nevenverschijnselen, zoals parkeeroverlast van fietsers en brommers, straatafval e.d. kan overlast voor omwonenden ontstaan. Snackbars zijn toegestaan op plaatsen welke als zodanig op de kaart zijn weergegeven.

Horecabedrijven.
Hieronder is het café-restaurant "Brederode" begrepen. Binnen het bedrijf is één dienstwoning toegestaan.
De beperking in deze branche is opgelegd vanwege de overlast aan omwonenden in verband met mogelijke ongewenste ontwikkelingen, zoals onder winkels is vermeld. Voor de Ruïne van Brederode en omgeving zou zich een ongunstig landschapsbeeld kunnen gaan vormen.

Bijzondere doeleinden.
Onder deze bestemming vallen doorgaans de niet commerciële openbare of nutsvoorzieningen. In dit plan zijn hieronder begrepen:
- De binnen de gemeente Velsen liggende gronden van het provinciaal ziekenhuis. Deze gronden zijn als erf bestemd; binnen de gemeentegrens zijn ter plaatse geen bouwwerken toegestaan. Ter voorkoming van ongewenste ontsluiting van het terrein is rondom het terrein een strook van ca. 5 m aangegeven als groenvoorziening.
- Het terrein van Najade; voorlopig is hier de reeds gevestigde bestemming gecontinueerd. Op het terrein is eventueel nog bouw mogelijk van bijzondere

aard. De omvang van het terrein is aangepast aan de huidige situatie.
- De Rozenhof met omliggend terrein aan de Anna v. Saksenlaan. Het betreft hier het kerkgenootschap Lectorium rosicrucianum" waarbij één woning is ingebouwd.
- Het terrein van de Nederlands Hervormde Kerk "de Hoeksteen" aan de Willem de Zwijgerlaan.
- Het postkantoor met bijbehorende woning aan de Vinkenbaan.
- Het scholencomplex van de pedagogische academie "Da Costa" nabij de Bloemendaalsestraatweg.
- De openbare kleuter- en basisschool "Brederode" en de Kleuterschool "Basseroet".

Voor al deze terreinen is een bebouwingspercentage en een bouwhoogte vastgesteld. Dit percentage is gelijk aan het oude bestemmingsplan met dien verstande, dat het bebouwingspercentage thans betrekking heeft op het binnen de grenslijn van de bebouwing gelegen terrein.
Hierdoor is ook voor de bijzondere doeleinden een redelijke openheid t.o.v. de omgeving gewaarborgd.
Per scholencomplex is een afzonderlijk bebouwingsvlak vastgesteld om zodoende de verschillende belangengroepen ieder een beperkte evenredige uitbreiding toe te kunnen staan.

Bedrijven.
Onder deze bestemming is het vanouds gevestigde bedrijf van "Mellona bijenstand b.v." opgenomen. In verband met reorganisatie en gewijzigde productiemethode is er behoefte aan uitbreiding van de bedrijfsopstallen. Om de vatenopslag wat meer aan het oog van de omgeving te onttrekken zijn rondom het achtererf afdaken gedacht. De bouwhoogte van het terrein is zoveel mogelijk beperkt.

Nutsgebouwen.
Hieronder zijn alle trafostations en gasdrukregelgebouwtjes opgenomen.
Voor verdere uitbreiding van de energiestations in de toekomst is een algemene vrijstellingsbepaling met daarbij een beroepsmogelijkheid in het plan verwerkt.

Verkeersdoeleinden.
Onder deze bestemming zijn alle openbare wegen en voetpaden in het plan opgenomen, alsmede de parkeerterreinen aan de Velserenderlaan, t.b.v. de bezoekers van de Ruïne van Brederode en voor het zwembad "Velserend", nabij het tennispark "Brederode" en achter de supermarkt aan de Bloemendaalsestraatweg.
Van de belangrijkste wegen zijn dwarsprofielen aangegeven. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd middels een vrijstelling af te wijken van het aangegeven straatprofiel.

Spoorwegdoeleinden.
Hierin zijn opgenomen de gronden welke direct ten dienste staan of in het belang zijn van de exploitatie van de spoorlijn. Gronden welke meer een afschermende functie hebben, zijn ondergebracht bij de bestemming groenvoorziening. Ter voorkoming van uitbreiding van de niet spoorgebonden aktiviteiten nabij station Santpoort-Zuid zijn deze gronden afgesplitst van deze bestemming. Middels toepassing van Artikel 11 W.R.O. kan deze afsplitsing weer ongedaan worden

gemaakt.

Benzinestation.
Op het stationsemplacement van Santpoort-Zuid bevindt zich een benzineverkooppunt, welke thans ook L.P.G.-distribueert.
Zoals reeds onder II 5.6. is opgemerkt, wordt de verkoop van L.P.G. ter plaatse ongewenst geacht en derhalve verboden.

Autoboxen.
Voor de gronden nabij het station is voor deze bestemming gekozen. Alle met vergunning opgerichte bouwwerken, welke niet aan deze bestemming voldoen, vallen derhalve onder de overgangsbepaling. Hierdoor moet het mogelijk worden bestaande bedrijven te beperken en nieuwe ter plaatse te weren. De autoboxen mogen eveneens gebruikt worden voor opslag van goederen.

Groenvoorziening.
Hieronder vallen alle openbare plantsoen- en groenstroken, alsmede enige afschermende groenstroken langs het terrein van het provinciaal ziekenhuis en op het terrein van de Nederlandse Spoorwegen. Voorts is het terrein aan de Bloemendaalsestraatweg, dat vaak voor manifestaties wordt benut onder deze bestemming opgenomen.

Water.
De bestemming is gegeven aan het water rondom de Ruïne van Brederode uit een oogpunt van cultuur-historische waarden. Ook een gedeelte van de beek van Spaarnheuvel heeft deze bestemming uit landschappelijke overweging gekregen.

Aktieve recreatie.
Onder deze bestemming zijn twee terreinen begrepen. Voor elk terrein is een nadere specificatie van het bestemmingsgebruik aangegeven.
Het tennispark "Brederode" is aangeduid als sportterrein; binnen het bebouwingsvlak zijn bouwwerken toegestaan t.b.v. de sport alsmede één dienstwoning. Het voorterrein is als parkeerterrein aangegeven.
Het zwembad "Velserend" is als zodanig bestemd.
Voor de bouwwerken, zoals de entree, kleedcabines, seizoenwoonverblijven en opslag speelmateriaal is een bebouwingsgrens aangegeven. De aanwezige stacaravans zijn toegestaan via een speciale door Burgemeester en Wethouders verleende vergunning.
Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen Burgemeester en Wethouders een beperkte kampeeraccommodatie toestaan. Ook hier is het voor parkeren in gebruik zijnde terrein als zodanig aangewezen.

Cultuurmonument.
Hieronder is de Ruïne van Brederode met omliggend terrein begrepen. Zoals reeds vermeld is het aangrenzende water afzonderlijk aangegeven, maar voor zover direct bij het monument behorend eveneens als cultuurmonument bestemd. De grond is eigendom van de Staat; de opstallen staan op de lijst van onroerende monumenten, gebaseerd op de Monumentenwet. Gelet op het bijzondere karakter van de Ruïne is voor een afzonderlijke bestemming gekozen.

Wegens de ligging rondom de Ruïne van Brederode zijn de omliggende

bestemmingen zoveel mogelijk uitgesplitst, zoals dit ook reeds het geval was in het vigerende uitbreidingsplan. Hierdoor kan het beste de gewenste situatie gewaarborgd blijven. Daar de W.R.O. verbiedt om eisen te stellen met betrekking tot de structuur van agrarische bedrijven, zijn zoveel mogelijk bestemmingen afgesplitst. Voor de agrarische gronden is voor een gedeelte de landschappelijke waarde als essentieel onderdeel van de bestemming opgenomen. De uitsplitsing is drieledig:

1e Bos.
Onder deze bestemming zijn de aanwezige bospercelen opgenomen.
Door ook hier een landschappelijke waarde toe te kennen, kan mogelijk het huidige beeld gehandhaafd blijven.
Tevens is onder deze bestemming het bosperceel ondergebracht, welk gelegen is aan de noordzijde van de Duinweg ten westen van Nayade.

2e Agrarische doeleinden I.
Hieronder zijn de agrarische gronden opgenomen waarop bebouwing is toegestaan, zoals kassenbouw. In het oude plan was deze grond expliciet aangewezen voor tuinbouw; qua beheersvorm en inrichting hebben deze gronden geen overheersende visueel landschappelijke betekenis.

3e Agrarische doeleinden II.
Hieronder zijn de agrarische gronden begrepen welke in het oude plan de bestemming grasland hadden. Dit grasland is van essentiële waarde in de relatie met de Ruïne. Deze gronden hebben dan ook landschappelijke waarden, o.a. voor het scheuren van het grasland is een aanlegvergunning vereist.

Als laatste is de bestemming kwekerij opgenomen.
Deze bestemming heeft betrekking op de achter de Bloemendaalsestraatweg gelegen kwekerij.
Eertijds was deze grond bestemd voor scholenbouw c.a., doch thans is geen behoefte om dit terrein als zodanig te benutten, derhalve kan het huidige gebruik worden bestendigd. De hoogte en oppervlakte van de kassen is beperkt. Het mede voor het bedrijf noodzakelijke parkeerterrein is afzonderlijk als zodanig bestemd.

4.3. Hoofdstuk III, gebruik en aanleg.

In dit hoofdstuk is het gebruik van gronden en opstallen en de regeling van de aanlegvergunning opgenomen.

Artikel 29 Gebruiksbepaling.

In het eerste lid is het gebruik van de gronden geregeld.
De gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming, nog een aantal met name genoemde verboden. Voor de onbebouwde gronden zijn dat bijvoorbeeld het plaatsen van onderkomens, het opslaan, opgeslagen houden, storten of bergen van voorwerpen, stoffen, produkten of het opslaan van

gebruiksklare of onklare voer-, vaar- of vliegtuigen of onderdelen hiervan (bijvoorbeeld autosloperijen). Voorts het houden van militaire oefeningen, het proefdraaien van voertuigen, het racen en crossen met motorvoertuigen, het opslaan of storten van voorwerpen en produkten. Voor de erven behorende bij eengezinshuizen is de plaatsing toegestaan van één caravan per woning.
Het gebruik van opstallen is in het tweede lid geregeld. Deze gebruiksbepalingen bevatten het algemene verbod om bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de bestemming.
Het gebruik overeenkomstig een verleende vrijstelling dient als zodanig te worden gehandhaafd.

Een belangrijk element wordt gevormd door de algemene vrijstellingsbepaling. Deze houdt in, dat Burgemeester en Wethouders vrijstelling moeten verlenen, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het opnemen van deze vrijstelling (ook wel toverformule genoemd) is een eis van de Kroon en gebaseerd op een interpretatie van artikel 10 W.R.O. Mede gezien de jurisprudentie (AROB) zal het andere gebruik moeten aansluiten bij het in lid 1 bedoelde gebruik.
Toepassing van de vrijstelling mag niet leiden tot een formele bestemmingswijziging.

Artikel 30 Aanlegvergunningen.

Het stelsel van aanlegvergunningen (gebaseerd op art. 14 W.R.O.) heeft tot doel het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden te koppelen aan een door Burgemeester en Wethouders te verlenen vergunning. De bepalingen hebben tot doel een bescherming te geven aan een doelmatige planopzet, rekening houdend met de bescherming van het landschap of van cultuurhistorische elementen, met waterstaatkundige belangen, aanwezige leidingen, inrichting van wegen en parkeerterreinen en groenstroken.

Deze werken hebben betrekking op bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren van gronden en tot scheuren van grasland, het aanleggen van oppervlakteverhardingen en het aanbrengen van oeverbeschoeiingen en het wijzigen in de houtopstand. De aanlegvergunning is voor een aantal bestemmingen van kracht, die vooral bepalend zijn voor het karakter van het binnenduinlandschap of sterk de omgeving van de Ruïne van Brederode kunnen beïnvloeden.

Redenen tot weigering van de aanlegvergunning kunnen onder meer zijn:
- te grote verandering van de ruimtelijke maten in het landschap
- het verdwijnen van het karakter van de vegetatie
- het optreden van blijvende verarming van de aanwezige vegetatie
- het verdwijnen van visuele scheidingen in het landschap
- overmatige verstoring van het biologische evenwicht
- het vernietigen of aantasten van ons cultureel erfgoed.

4.4 Hoofdstuk IV, overige bepalingen.

In dit laatste hoofdstuk is een aantal algemene bepalingen opgenomen.

Artikel 31 Algemene vrijstellingen.
Deze vrijstellingen, gebaseerd op artikel 15, lid Ia, W.R.O., hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door Burgemeester en Wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer nutsgebouwtjes van geringe omvang worden gebouwd, geringe wijzigingen in de maatvoeringen en in de bestemmings- of bebouwingsgrenzen worden aangebracht.

Artikel 32 en 33 Procedureregels.
Deze artikelen geven aan welke procedures dienen te worden gevolgd, indien Burgemeester en Wethouders de aan hun toegekende vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid (willen) effectueren. Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bij Burgemeester en Wethouders bezwaren in te dienen tegen een ontwerp-besluit. Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, is er in de betreffende artikelen naar verwezen.

Artikel 34 Overgangsbepaling.
De overgangsbepaling onder lid I heeft tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan. Lid II betreft het gebruik van gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Artikel 35 Strafbepaling.
De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken, alsmede de eis van aanlegvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer tevens een bepaling is opgenomen, die overtreding van deze voorschriften strafbaar stelt.

Artikel 36 Slotbepaling.
Dit artikel geeft slechts aan onder welke naam de voorschriften met bijlage en plankaart dienen te worden aangehaald.

5. Kaartmateriaal
Bij het plan is enig kaartmateriaal gevoegd.

5.1. Plankaart.

De bij het bestemmingsplan gevoegde plankaart is vervaardigd op een topografische ondergrond schaal 1:2000. Op deze kaart zijn de verschillende bestemmingen aangeduid. Voor zover mogelijk zijn deze bestemmingen grafisch opgewerkt om de kaart ook voor zwartwit uitgave zo duidelijk mogelijk te laten zijn. Eveneens zijn voor de duidelijkheid de kadastrale nummers achterwege gelaten. Ingevolge art. 11 onder lid 1.e. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is men verplicht om voor gronden, die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen een kadastrale ondergrond te tekenen. Daar dit plan overwegend een conserverend karakter heeft wordt het intekenen van de kadastrale nummers niet nodig geacht. Ter oriëntatie zijn alle straatnamen aangegeven. Van enkele wegen zijn dwarsprofielen ingetekend.
Ter verduidelijking van de bouwmogelijkheden ingevolge de artikelen 7, 8 en 9 van de voorschriften is een visuele toelichting bijgevoegd (pag. 17).

5.2. Overzichtskaart.

Bij deze toelichting is tevens een overzichtskaartje gevoegd. Enerzijds kan men daarop aflezen welke bestemmingsplannen hierbij betrokken zijn en voor welk deel, anderzijds kan men hiermee het bestemmingsplan lokaliseren (pag. 12).

IV UITVOERBAARHEID

Economische uitvoerbaarheid

Binnen het gebied is geen nieuwe bouwlokatie gesitueerd, zodat een exploitatie-overzicht achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK V VOOR-OVERLEG

1. Instanties

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 8 van het besluit op de Ruimtelijke Ordening is het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan:

1. de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening in de provincies Noord-Holland en Utrecht te Amsterdam;
2. de Directeur van de Provinciale Planologische Dienst van Noord-Holland te Haarlem;
3. de Hoofdingenieur-Directeur van de Volkshuisvesting en de Bouwnijverheid in de provincie Noord-Holland te Haarlem;
4. de Hoofdingenieur-Directeur van de Rijkswaterstaat in de provincie Noord-Holland te Haarlem;
5. de Hoofdingenieur-Directeur voor de Landinrichting in de provincie Noord-Holland te Haarlem;
6. de Eerst aanwezend Ingenieur van de Genie te Amsterdam;
7. de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in de provincie Noord-Holland te Haarlem;
8. de N.V. Nederlandse Spoorwegen te Utrecht;
9. de Inspecteur van de Volksgezondheid in de provincie Noord-Holland te Haarlem;
10. de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haarlem en omstreken te Haarlem;
11. de Hoofdingenieur-Directeur van de Provinciale Waterstaat te Haarlem;
12. de Directeur-Generaal voor de energievoorziening van het Ministerie van Economische Zaken;
13. de N.V. Nederlandse Gasunie, district West te Rijswijk;
14. de Rijkshoofdinspecteur van het verkeer in het district Noord-Holland te Amsterdam;
15. de Directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg te Zeist;
16. de Dijkgraaf van het Hoogheemraadschap van Rijnland te Leiden;
17. de Consulent voor de openluchtrecreatie ressort Noord-West te Haarlem;
18. het college van Burgemeester en Wethouders van Bloemendaal.

2. Reacties en commentaar.
De onder de nummers 4, 6, 11, 12, 13, 15, 16 en 17 vermelde instanties hebben schriftelijk te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen dit plan. Van de onder nummer 18 vermelde instantie is hiervan telefonisch melding gemaakt.

1. Inspecteur Ruimtelijke Ordening.
Voor wat betreft de winkelvoorzieningen geef ik u in overweging een relatie te leggen met het in voorbereiding zijnde distributie-planologische onderzoek voor het ANZK-gebied.

Commentaar.
Bij de winkelvoorzieningen is in de toelichting hieraan aandacht geschonken.

2. Provinciale Planologische Dienst.
Ik adviseer u het bouwstrokensysteem te verlaten en over te gaan op een bestemmingsregeling door middel van afzonderlijke bouwvlakken, waardoor een beter afgestemde en fijnschaliger bestemmingsregeling kan worden verkregen.

Commentaar.
Tot op heden werd binnen de gemeente Velsen het systeem bouwstroken gehanteerd. Dit systeem heeft geen noemenswaardige problemen opgeleverd. Het systeem is ook overgenomen door het N.I.R.O.V. en aan de hand van diens publikatie nr. 72 zijn gedurende een lange reeks van jaren, zij het met enige vrije eigen interpretatie, de bestemmingsplannen vervaardigd.
De toenemende vraag naar uitbreiding van de woning en het plaatsen c.q. vergroten van bijgebouwen e.d. hebben van het oorspronkelijke goed functionerende systeem een wat ondoorzichtig geheel gemaakt. Dit heeft vooral zijn oorzaak gevonden, doordat de uitbreidingsmogelijkheden binnen de voorschriften en niet via visuele aanduidingen op de kaart geregeld werden.
In de onlangs verschenen rapportage van de Werkgroep Kleuren en Tekens op Stedebouwkundige Plannen met betrekking tot bestemmingsplankaarten wordt uitgegaan van een zeer gedetailleerde bestemmingsuitwerking. Hierbij wordt echter geen aandacht besteed aan de verwerking van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de kaart.
Wel wordt visueel onderscheid gemaakt tussen het te bebouwen erf en het erf waarop geen bebouwing zou moeten plaats hebben. Dit onderscheid vereenvoudigt in die zin de voorschriften dat per type erf de bebouwing kan worden geregeld. Dit heeft ertoe geleid, dat de artikelen van de voorschriften zijn uitgebreid en vernummerd. Dat neemt niet weg dat de hoeveelheid mogelijke bebouwing - al dan niet met het verlenen van vrijstelling - niet aangegeven wordt op de plankaart, hetgeen naar mijn mening ook niet mogelijk is.

De volgende onderdelen van de plankaart dienen naar mijn inzicht aan een nadere beschouwing te worden onderworpen:
- Op de gronden met de bestemming "zwembad" zijn caravans c.q. zomerhuisjes aanwezig.
  Deze aanwezigheid is binnen de gegeven bestemming niet mogelijk.
- Onduidelijk is of het water rond de ruïne van Brederode eveneens onder de aanduiding cultuurmonument valt.
- De grenspaal omschreven in het register als "grenspaal met geschonden beeldhoutwerk" aan de Wüstelaan nabij de spoorwegovergang ware alsnog op de plankaart aan te geven.
- Aan het N.S.-stationsgebouw c.q. plaatskaartenkantoor is de bestemming BD

(bijzonder doeleinden) gegeven. Het gebruik van het gebouw door de N.S. in zijn huidige functie wordt door deze bestemming niet gedekt. Naar mijn mening dient hier de bestemming "spoorwegdoeleinden" van toepassing te worden verklaard.

- Op een deel van het spoorwegterrein is de bestemming A (autoboxen) neergelegd.
  Afgezien van het feit dat uit de stukken niet blijkt of deze bestemmingsverandering ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan geen bezwaren ontmoet bij de N.S., wordt hier voorbijgegaan aan het huidige gebruik en worden aldaar gevestigde bedrijven wegbestemd waarbij hun huidige activiteiten zelfs als strafbaar worden aangemerkt.
  Hoewel het hier een bijzonder gebied betreft (waterwingebied) en het verlangen om deze bedrijfsactiviteiten te beëindigen uit dien hoofde toe te juichen zou zijn, mag toch niet uit het oog worden verloren dat het hier reële bedrijven betreft die zich in het verleden hier legaal hebben kunnen vestigen dan wel op legale wijze konden ontstaan.
  Om de gegeven bestemming te kunen realiseren is het noodzakelijk dat door uw college onderhandelingen met de daar gevestigde ondernemers worden geopend over bedrijfsverplaatsing dan wel bedrijfsbeëindiging.
- Het situeren van een agrarisch bouwvlak achter de ruïne van Brederode doet afbreuk aan de waarde van dit cultuurmonument.
  Daarbij zijn de gronden waarop dit bouwvlak is gesitueerd bestemd voor agrarische doeleinden I, dat wil zeggen agrarische productiegrond.
  De omliggende gronden hebben echter de bestemming agrarische doeleinden II waaraan een cultuurhistorische waarde is toegekend.
  Het is mij niet duidelijk waarom hier een dergelijk onderscheid is gemaakt.
  Naar mijn mening dient de bestemming agrarische doeleinden I te worden gewijzigd in de bestemming agrarische doeleinden II.
- De situering van de plangrens langs de Middenduinerweg, komt mij niet logisch voor. Om in de toekomst onduidelijkheden te voorkomen verdient het aanbeveling de plangrens langs genoemde weg te leggen.

Commentaar.

- Een regeling voor caravans is opgenomen.
- De bestemming van de Ruïne van Brederode is verduidelijkt.
- Bedoelde grenspaal is buiten het plan gelegen.
- Het N.S.-gebouw is onder de bestemming spoorwegdoeleinden opgenomen.
- In het thans nog vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse de bestemming spoorwegdoeleinden. De voorgestelde bestemming is meer in overeenstemming met de huidige situatie. De autoboxen mogen eveneens voor opslag worden benut. Het gevestigde benzinestation is thans als zodanig bestemd.
  Om de terreinen in de toekomst eventueel toch voor spoorwegdoeleinden te kunnen benutten is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen. Het is niet juist te stellen, dat het huidige gebruik als strafbaar feit wordt aangemerkt. In de overgangsbepaling (bestaand gebruik) wordt gesproken over het voortzetten van het strijdige gebruik dat onder voorwaarden toelaatbaar moet worden geacht. Hieromtrent is zelfs Kroonjurisprudentie gevormd. Gelet op het vorenvermelde wordt het dezerzijds niet noodzakelijk geacht, overleg te plegen met de ter plaatse gevestigde ondernemers.
- De agrarische bedrijfsgrond is al jaren in gebruik als kassenbouwgrond.
  Het niet opnemen van een bouwvlak achter de Ruïne van Brederode zou betekenen een bestemmingsverandering ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan en zal op bezwaren stuiten van de eigenaar danwel

gebruiker.
Nimmer is enig initiatief getoond om dit bedrijf te saneren, omdat de invloed ervan afbreuk zou doen aan de waarde van het cultuurmonument. Het visuele aspect met betrekking tot de Ruïne van Brederode wordt voornamelijk waargenomen vanaf de Velserenderlaan. Tussen het bedoelde bebouwingsvlak en de eigenlijke Ruïne ligt nog een braak stuk terrein dat voorzien is van enige bebossing en waardoor de relatie met de Ruïne wordt verbroken.
Het bebouwingsvlak is echter wel zodanig gesplitst, dat voor een gedeelte bedrijfsopstallen zijn toegestaan; voor het andere deel is alleen kassenbouw toegestaan.

- De bestemmingsplangrens langs de Middenduinerweg is aansluitend aan de zuidgrens van het bestemmingsplan De Heerenduinen. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met een profielwijziging van die weg. De grond is ook al gedeeltelijk in eigendom van de gemeente. In het Verkeerscirculatieplan is een aanvullende fietsroute gedacht. In het regionale fietspadenplan, alsmede in het Provinciale fietspadenplan is de route langs de Middenduinerweg als te verbeteren fietsroute aangeduid. Het is wenselijk de bestemming verkeersdoeleinden over de volle breedte te handhaven en de bestemmingsplangrens ter plaatse niet te wijzigen.

Op bladzijde 2 wordt over de spoorlijn gezegd dat deze met de bijbehorende gebouwen en werken op een juiste wijze in de omgeving moet worden ingepast, waaronder eveneens wordt verstaan de geluidshinder.
Het is mij niet duidelijk geworden hoe aan deze doelstelling uitvoering is gegeven.
Voor zover ik het kan beoordelen is wat deze zaken betreft slechts een conserverende regeling opgenomen. Over geluidshinder wordt overigens verder in het geheel niet gesproken. Een duidelijke verwijzing naar de ter zake gestelde wettelijke regels acht ik noodzakelijk.
Verder zijn er alinea's opgenomen handelende over agrarische hulpbedrijven en verblijfsrecreatie. Deze bestemmingen komen noch in de voorschriften noch op de plankaart voor.
Op bladzijde 3 wordt over de omgeving van de Ruïne gezegd dat deze zoveel mogelijk aan de eisen van natuur-, landschap- en milieubelangen is aangepast. Nergens is evenwel inhoudelijk op deze eisen ingegaan, zodat niet duidelijk is door welke omstandigheden deze waarden worden bepaald.
Slechts wanneer duidelijk is gesteld waardoor deze waarden worden bepaald kan worden gewogen of eventuele, ter bescherming van die waarden opgenomen regelingen, als adequaat kunnen worden aangemerkt.
Op bladzijde 6 wordt over het terrein van "Maranatha" gezegd dat de reeds gevestigde bestemming voorlopig is gecontinueerd. Uit het plan blijkt echter nergens het voorlopige karakter van de gegeven bestemming (BD).
Verder wordt op deze bladzijde aangegeven dat de bestaande bebouwing van het bedrijf "Mellona Bijenstand b.v." is gelegaliseerd, doch dat verdere uitbreiding van dat bedrijf niet is toegestaan in verband met de mogelijke invloed op het milieu. Het verdient aanbeveling te verduidelijken op welke wijze het milieu hier in gevaar gebracht kan worden en of het uit dien hoofde noodzakelijk is verdergaande maatregelen te nemen dan alleen het beperken van de uitbreidingsmogelijkheden. Overigens is het beperken van de uitbreidingsmogelijkheden (een vermindering van $\pm$ 250 m2) voor een kleinschalig bedrijf als het onderhavige, aanmerkelijk te noemen. Een dergelijke beperking dient naar mijn mening in goed overleg met het betrokken bedrijf tot stand te komen waarbij zonodig een vergoeding voor de geleden schade door deze beperking dient te worden bepaald. Een uitgebreider argumentatie en toelichting

in deze is zeer gewenst.
Op bladzijde 7 wordt onder meer de bestemming "spoorwegdoeleinden" toegelicht. Naast hetgeen omtrent deze materie al eerder in dit advies naar voren werd gebracht, lijkt het mij nuttig om er in dit verband nog op te wijzen dat een goede omschrijving van het gebruik van de gronden met deze bestemming voldoende waarborgen biedt om een afwijkend gebruik tegen te gaan. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat de onderhavige bestemming "Autoboxen" ook geen verband houdt met de bestemming "Spoorwegdoeleinden" omdat een groot aantal van de hier geplaatste autoboxen ten dienste staan van de bewoners van de omliggende woningen.
Bij deze toelichting op het gebruik van gronden en opstallen op bladzijde 8 dient te worden opgemerkt dat als het aangehaalde hinderlijke gebruik plaatsvindt in overeenstemming met de aan de grond gegeven bestemming dit gebruik niet op deze wijze door middel van een regeling ingevolge de Wet op de Ruimtelijke ordening kan worden tegengegaan.

Commentaar.
- De tekst op bladzijde 2 over de spoorlijn is letterlijk overgenomen van het streekplan onder andere op blz. 7 wordt aandacht geschonken aan de spoorwegdoeleinden.
  Met betrekking tot het geluid is in het plan een hoofdstuk milieuaspecten toegevoegd.
- De alinea's handelende over agrarische hulpbedrijven en verblijfsrecreatie is eveneens letterlijk overgenomen van de streekplantekst. In de voorschriften komen deze zaken aan de orde bij o.a. de agrarische bedrijfsbestemming en bij de gebruiksbepaling.
- Aan de belangen van de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden wordt in het plan meer aandacht besteed. De toelichting is uitgebreid met een gedeelte van dezelfde strekking als is geschied in het bestemmingsplan Velsen-zuid onder Aanleg van Werken.
- Met het woord voorlopig op blz. 6 wordt bedoeld te zeggen, dat mochten er plannen zijn om v.m. Maranatha te vervangen door een ander gebouw, eventueel met uitbreiding, dat hiertegen planologisch geen bezwaar bestaat. Het woord voorlopig kan vervallen.
- Met betrekking tot de uitbreiding van Mellona was er van vermindering van de uitbreidingsmogelijkheden met ± 250 m2 geen sprake. Alleen al op basis van de overgangsbepaling zou een uitbreiding van 10% mogelijk zijn geweest.
  Met betrekking tot het bedrijf heeft een nadere belangenafweging plaatsgevonden. Deze afweging tussen bezwaren van planologisch landschappelijk enerzijds en economisch anderzijds heeft ertoe geleid dat een uitbreiding van het complex mogelijk is gemaakt. De gestelde maatvoering is dusdanig beperkt dat dit voldoende waarborgen biedt voor een te grote overlast van de omgeving.

Ten aanzien van de voorschriften zijn nogal wat op- en aanmerkingen gemaakt.
Ik adviseer u het plan tegen de achtergrond van vorenstaande opmerkingen nog eens critisch te bezien. Omdat met name de opmerkingen over de bouwstroken nogal ingrijpend zijn lijkt het mij raadzaam een extra overlegronde tussen uw adviseurs en mijn dienst te laten plaatsvinden alvorens het plan ter afronding van het artikel 8-overleg van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening aan de Subcommissie voor de Gemeentelijke Plannen wordt aangeboden.

Commentaar.
Met de P.P.D. is uitvoerig overleg gepleegd. Daarbij zijn nieuwe concept-voorschriften opgesteld en is een gewijzigde plankaart met bouwblok-systeem overgelegd.
Behoudens enige kanttekeningen heeft de huidige planopzet de instemming van

de P.P.D.

3. Hoofdingenieur-Directeur Volkshuisvesting.

Naar mijn mening is het na verloop van tijd moeilijk om aan te tonen hoe groot de verplichte zijwaartse open ruimte was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan, bijvoorbeeld doordat bebouwing tot stand is gebracht ná de tervisielegging, met een vergunning die tevoren was verleend, danwel aangevraagd, of bijvoorbeeld door clandestiene bouw.
Ik geef u daarom in overweging op de kaart zo goed mogelijk de bestaande bebouwing te laten aangeven en vervolgens deze kaart als maatstaf te gebruiken voor de zijdelings vrij te laten ruimte. Voor die gevallen waarin een dergelijke regeling dan nog niet zou voorzien, biedt de overgangsregeling (die zoals gebruikelijk ook is opgenomen) voldoende rechtsbescherming.

Commentaar.
Zoals reeds bij de P.P.D. staat vermeld is het gehele plan herzien. De verplichte zijwaartse open ruimte is thans op de plankaart aangegeven; per aaneengesloten woningblok is nu de grenslijn van de bebouwing bepaald.

Artikel 27 (gebruiksbepaling) dient te worden aangepast aan diverse recente Kroonuitspraken.

Commentaar.
De gebruiksbepaling is aangepast en herschreven (zie thans artikel 29).

5. Hoofdingenieur-Directeur Landinrichting.

Niet duidelijk is het verschil in toegestane nok- of kaphoogte in de artikelen 24.2.a. (4 m) en 25.2.b. (8 m) met name omdat juist in het laatste artikel de landschappelijke waarden worden benadrukt.

Commentaar.
De vermelde hoogten zijn overeenkomstig de huidige situatie. Een verlaging in hoogten zou betekenen, dat de aanwezige beschermde monumenten onder de overgangsbepaling zouden komen te vallen, hetgeen toch niet de bedoeling kan zijn.

Het gestelde onder lid 5, sub 1 en 2, van artikel 25 Agrarische Doeleinden II sluit niet aan op artikel 25.2.c. omdat daar geen verbod is opgenomen ten aanzien van vergroting van bestaande woningen.
Bovendien is lid 5 mijns inziens in zijn geheel overbodig gezien het bepaalde in artikel 33, lid 1a en lid 2.
Artikel 27.III.3 lijkt mij onvoldoende objectief begrensd.

Commentaar.
In artikel 25.2.c kan geen verbod worden opgenomen ten aanzien van vergroting van bestaande woningen, omdat vergrotingen in ieder geval mogelijk zijn met toepassing van de overgangsbepaling (artikel 33, lid 1a).
Het gestelde in lid 5, sub 1, kan gelijk worden gesteld met de overgangsbepaling en derhalve worden doorgehaald.
Anders is het gesteld met lid 2 waar vervangende nieuwbouw mogelijk wordt gemaakt. Bij overgangsregeling is vervangende nieuwbouw slechts mogelijk wanneer er sprake is van een calamiteit; lid 5, sub 2, dient derhalve gehandhaafd te blijven.

Artikel 27, lid III, sub 3, komt te vervallen.
Het gehele artikel 27 met betrekking tot het gebruik van gronden en opstallen zal worden herschreven.

7. Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten.

Met betrekking tot de plangrens valt het op dat hierdoor het geconcentreerde winkelgebied aan de Bloemendaalsestraatweg niet als een eenheid binnen één plangebied wordt gebracht.
Ik acht de op deze wijze aangebrachte scheiding binnen het winkelgebied minder gewenst met het oog op het te voeren detailhandelsbeleid voor Santpoort-Zuid. In de beide bovenbedoelde gedeelten van de Bloemendaalsestraatweg bevindt zich thans nog een groot aantal panden welke als woonhuis in gebruik zijn. Denkbaar zou zijn dat, indien een bepaalde vorm van concentratie van het totale winkelgebied wordt nagestreefd, voor een bepaald deel van het winkelgebied het accent meer op wonen zou komen te liggen, terwijl op het resterende deel de prioriteit aan detailhandelsvestigingen zou kunnen worden gegeven.

Zoals u bekend is, vindt momenteel een distributie-planologisch onderzoek plaats naar de situatie in hét Westflankgebied van het Streekplan ANZKG. Hierbij is ook de IJmond betrokken. Hoewel het hier om een regionaal onderzoek gaat is te verwachten dat, zij het globaal, inzicht wordt verstrekt in de situatie van de detailhandel in Santpoort-Zuid.
Gaarne adviseer ik u de toelichting in de zin van het bovenstaande aan te vullen.

Commentaar.
Om praktische redenen is deze grens getrokken.
Het niet opnemen van heel Santpoort-Zuid in één plan wil niet zeggen dat daardoor de concentratie van winkels uit het oog wordt verloren. Ook voor de uitwerking van het oostelijk deel van de Bloemendaalsestraatweg gelden dezelfde planologische normen.

Inmiddels zijn de resultaten bekend geworden van het distributie-planologisch onderzoek Westflank. Hieruit is gebleken, dat het bedrijfseconomisch functioneren van de winkels in Santpoort-Zuid goed is te noemen.
De omvang van de winkels, zeker aan de westzijde van de Bloemendaalsestraatweg is vrij gering. Een regeling voor een meer geconcentreerd winkelareaal lijkt mij voor de onderhavige 20 panden niet noodzakelijk. Bij de oostzijde van de Bloemendaalsestraatweg zal hier gedetailleerder op in worden gegaan.
De tekst van de toelichting is aan het bovenvermelde aangepast.

Vermeld wordt dat verdere uitbreiding van de vestiging Mellona Bijenstand niet wordt toegestaan in verband met mogelijk te verwachten invloed op het milieu. Ik zal het op prijs stellen te vernemen welke invloed op het milieu van dit bedrijf dan wel verwacht zou mogen worden. Ik meen overigens enige tegenstelling te onderkennen met een uitspraak op blz. 9 van de toelichting waarin wordt gesteld dat in de praktijk gebleken is dat, teneinde te voldoen aan de meest dringende eisen die voortvloeien uit de tegenwoordige inzichten omtrent de bedrijfsvoering, enige uitbreiding van de bebouwde oppervlakte nodig kan zijn. Dit is in het plan blijkens de toelichting in het algemeen gesteld op 1/5 deel van het reeds bestaande vloeroppervlak. Een dergelijke vrijstellingsmogelijkheid ten behoeve van Mellona lijkt mij in deze niet onredelijk.
Tenslotte merk ik met betrekking tot dit onderwerp op dat in lid 4 van art. 14 wordt gesproken van "andere industriële vestigingen", welke aanduiding zou

kunnen impliceren dat Mellona ook als industriële vestiging wordt aangemerkt.

Commentaar.
Zie voor de vestiging van Mellona het commentaar vermeld onder de P.P.D.
De in de tekst van de toelichting geconstateerde tegenstelling met de uitbreiding van Mellona is gecorrigeerd. De voorschriften zijn herschreven. Van industriële vestigingen is geen sprake meer.

In de artikelen 10 en 11 wordt in lid 2 de vestiging van horecabedrijven als bedoeld in art. 12 nog eens expliciet uitgesloten; mij lijkt de uitsluitingsbepaling overbodig. Eveneens in de artikelen 10 en 11 wordt in lid 4 een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van eventuele uitbreiding van de winkels. In sub b van genoemde artikelleden wordt een beperking aangebracht in die zin dat hier het aspect "ernstig nadeel qua bezonning van het belendende perceel" in het geding komt. Ik vraag mij af op welke wijze in voorkomend geval kan worden vastgesteld wanneer al dan niet van ernstig nadeel sprake zal zijn.

Commentaar.
Het wordt dezerzijds juridisch noodzakelijk geacht om art. 12 expliciet uit te sluiten bij andere winkelbestemmingen. De vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in de artikelen 10 en 11, lid 4, is reeds gewijzigd naar aanleiding van het schrijven van de Provinciale Planologische Dienst.

In artikel 27, lid IV (blz. 17) komt de zgn. "toverformule" aan de orde. Ik vraag mij af of toepassing van deze vrijstellingsbepaling gekoppeld kan worden aan een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

Commentaar.
Op grond van artikel 15, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan een vrijstelling worden gekoppeld aan een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.
Het moeten verlenen van de vrijstelling voor het niet beperken van het meest doelmatige gebruik kan m.i. wel gekoppeld worden. Immers zal er in voorkomende gelegenheden bepaald moeten worden welke beperking al dan niet het meest doelmatige gebruik in de weg staat.
Deze afweging kan voorgelegd worden aan Gedeputeerde Staten.

8. Nederlandse Spoorwegen.

Uit oogpunt van flexibiliteit is het gewenst de NS-gronden volledig de bestemming "spoorwegdoeleinden" te geven. Het begrip "spoorwegdoeleinden" zal dan zodanig omschreven dienen te worden dat de verhuur van de thans niet door NS gebruikte terreinen mogelijk is.

Het tankstation dat thans op het NS-emplacement is ondergebracht dient op één of andere wijze in het plan te worden opgenomen.

Het gehele NS-stationsgebouw zou als zodanig aangegeven moeten worden.

Commentaar.
De bestemming "spoorwegdoeleinden" kan wel ruim geinterpreteerd worden, maar het omschrijven ervan dient aan objectieve grenzen te voldoen. Het is derhalve niet mogelijk en zelfs ongewenst om alle aktiviteiten op de verhuurde terreinen van de Nederlandse Spoorwegen daaronder te tolereren; zelfs wordt door de Nederlandse Spoorwegen gevraagd om het aanwezige tankstation als

zodanig aan te geven, wat ook is geschied. Bij de opzet van het plan is ervan uitgegaan, dat het N.S.-terrein uitsluitend voor autoboxen en opslag bestemd zou moeten worden. Het handhaven van het benzine verkooppunt stuit dezerzijds niet op bezwaren, wel zal de verkoop van L.P.G. worden verboden.
Dit deel van de verkoopaktiviteiten valt derhalve onder de overgangsbepaling.
Voor de N.S.-grond welke niet in gebruik is voor spoorwegdoeleinden is een zodanige regeling getroffen, dat middels een wijzigingsprocedure ex artikel 11, Wet R.O. de bestemming spoorwegdoeleinden, alsnog gerealiseerd kan worden, indien daarvan dan de noodzaak wordt aangetoond.

Het stationsgebouw is onder de bestemming spoorwegdoeleinden gerangschikt. In verband met nevenaktiviteiten in de sociale sector was aan dit gebouw de bestemming bijzondere doeleinden gegeven.

9. Inspecteur van de Volksgezondheid.

Aan het bestaande L.P.G. object aan de Willem de Zwijgerlaan is in het plan géén aandacht besteed. Het kenbaar maken van een door de gemeente gewenste toekomstige ontwikkeling op dit punt lijkt mij in verband met de gevaarsaspecten noodzakelijk.

Commentaar.
Onder 5.6 is in de toelichting een paragraaf opgenomen m.b.t. het L.P.G.-station.
In de voorschriften is de verkoop van L.P.G. verboden.

Direct ten westen van de spoorlijn zijn een aantal waterputten gelegen.
Aan het feit dat het hier een waterwingebied betreft dat zodoende de nodige bescherming behoeft, is voorbijgegaan. Vooral het al indirect genoemde verkooppunt voor motorbrandstoffen is bezwaarlijk in verband met de kans op bodemverontreiniging, bovendien is er grof vuil gestort.
De provinciale verordening Bescherming Bodem en Grondwater voorziet hier niet in.

Commentaar.
Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter; derhalve is de bescherming gelijk aan de huidige situatie. Het plangebied ligt in het waterwingebied III.
De van kracht zijnde verordeningen van gemeente en belangengemeenschap drinkwatervoorzieningen Zuid-Kennemerland bieden voldoende bescherming voor uitbreiding.
De bestaande situatie zal moeten worden getolereerd. Tegen het storten van grof vuil kan na goedkeuring van dit bestemmingsplan worden opgetreden.
Het gestorte vuil is reeds enige malen verwijderd.

10. Kamer van Koophandel.

Ofschoon de Kamer begrip heeft voor het streven van uw college het woonkarakter van Santpoort-Zuid te waarborgen en daarmee strijdige ontwikkelingen tegen te gaan (pagina 1, onder e), meent zij, dat genoemd streven niet zo ver mag gaan dat een sinds 1922 in Santpoort-Zuid gevestigd bedrijf als Mellona Bijenstand B.V. "aan de ketting wordt gelegd" op basis van de ons inziens aanvechtbare motivering:
"verdere uitbreiding wordt niet toegestaan i.v.m. mogelijk te verwachten invloed op het milieu".

Bijenstand Mellona B.V. is een gezond bedrijf, waarvan bezwaarlijk kan worden volgehouden dat het een nadelige invloed op de omgeving heeft. Zelfs het aanzien van buitenaf heeft een milieuvriendelijk karakter.

Commentaar.
Zie hieromtrent het gestelde onder de P.P.D.
Voorts ontmoet het bedrijf nogal wat klachten vanuit de omgeving, zodat het milieuvriendelijke karakter maar betrekkelijk is.

14. Rijksverkeersinspectie.

Een nadere beschouwing over het verkeers- en vervoersgebeuren binnen het plangebied zou op zijn plaats zijn.
De ontsluitingsfunctie van het openbaar vervoer en het gebruik van deze voorzieningen verdient mijns inziens in de toelichting meer aandacht.
Tegen de achtergrond van de toekomstige woningbouw in de Velserbroekpolder acht ik het zinvol dat hiervan in de toelichting de mogelijke consequenties worden belicht voor de afwikkeling van het verkeer en het openbaar vervoer in dit deel van uw gemeente.
Over de bereikbaarheid voor het bevoorradingsverkeer en de laad- en losmogelijkheden daarvoor nabij winkel- en bedrijfsvestigingen, had ik graag een korte beschouwing gezien.

Commentaar.
In de toelichting is aan het verkeers- en vervoersgebeuren meer aandacht besteed en onder een afzonderlijke paragraaf opgenomen.
Van een relatie met de Velserbroek is nauwelijks sprake. De onderlinge afstand is zeker twee kilometer. Op kortere afstanden is de Velserbroek wel van invloed op Santpoort-noord en Haarlem-noord. Aandacht geven aan de relatie met de Velserbroek in dit plan kan slechts leiden tot verwarring.
Het bevoorradingsverkeer blijft op dezelfde manier gehandhaafd. Een wijziging daarin is niet mogelijk omdat de meeste winkels alleen aan de voorzijde bereikbaar zijn.
Het parkeerterrein achter de supermarkt zal op eigen initiatief van die supermarkt aanzienlijk worden vergroot. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat het bevoorraden van de winkels enigszins vlotter zal gaan verlopen.

3. Inspraak.

Het ontwerp-bestemmingsplan is volgens de raamregeling inspraak in de openbaarheid gebracht. Op 2 mei 1984 is een inspraakavond gehouden.
Ten tijde van het vooroverleg is het plan toegezonden aan:
1. Vereniging Santpoorts Belang
2. Stichting Santpoort.

Zowel vanuit de inspraak als van beide instanties zijn reacties ontvangen. Van de inspraakavond is een verslag gemaakt. Voorzover noodzakelijk werd geacht is het plan hierop aangepast.

Voorschriften

VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN SANTPOORT-ZUID 1

INHOUD

		Pagina
I ALGEMEEN		3
Art. 1	Begripsbepaling	3
Art. 2	Wijze van meten	5
II BESTEMMINGEN		7
Art. 3	Eengezinshuizen cat. I	7
Art. 4	Eengezinshuizen cat. II	7
Art. 5	Eengezinshuizen cat. III	7
Art. 6	Bebouwing binnen bebouwingsvlak	7
Art. 7	Bebouwing buiten bebouwingsvlak, onbebouwd erf	8
Art. 8	Bebouwing buiten bebouwingsvlak, erf	8
Art. 9	Bebouwing buiten bebouwingsvlak, zijwaartse open ruimte	10
Art. 10	Meergezinshuizen in 2 of 3 woonlagen	11
Art. 11	Winkels en bovenwoningen	12
Art. 12	Winkels en woningen	13
Art. 13	Horecabedrijven	14
Art. 14	Bijzondere doeleinden	15
Art. 15	Bedrijven	16
Art. 16	Nutsgebouwen	16
Art. 17	Verkeersdoeleinden	17
Art. 18	Spoorwegdoeleinden	17
Art. 19	Benzinestation	17
Art. 20	Autoboxen	18
Art. 21	Groenvoorziening	18
Art. 22	Water	18
Art. 23	Aktieve recreatie	19
Art. 24	Cultuurmonument	19
Art. 25	Bos	20
Art. 26	Agrarische doeleinden I	20
Art. 27	Agrarische doeleinden II	21
Art. 28	Kwekerij	22
III GEBRUIK EN AANLEG		23
Art. 29	Gebruiksbepaling	23
Art. 30	Aanlegvergunning	24
IV VRIJSTELLING, BEROEPS- EN OVERGANGSRECHT		25
Art. 31	Algemene vrijstellingen	25
Art. 32	Beroepsbepaling B. en W.	26
Art. 33	Beroepsbepaling G.S.	26
Art. 34	Overgangsbepaling	27
Art. 35	Strafbepaling	28
Art. 36	Slotbepaling	28
Bijlage		
1.	Categorale indeling bedrijven	29

HOOFDSTUK I ALGEMEEN

Artikel 1.

Begripsbepalingen

Voor zover in deze voorschriften van toepassing wordt verstaan onder:

a. plan: het onderhavige bestemmingsplan;

b. kaart: de kaart deel uitmakende van het plan;

c. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

d. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

e. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

f. ander bouwwerk: een bouwwerk geen gebouw zijnde;

g. ander werk: een werk geen bouwwerk zijnde;

h. straatmeubilair: verkeersgeleiders, verkeersborden en verkeerslichten, schakelkasten, parkeermeters, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloem- en papierbakken, alsmede telefooncellen, abri's, urinoirs, draagconstructies voor reclame, gedenktekens en kunstwerken;

i. onderkomens: voor dag- of nachtverblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, arken, woonschepen, toercaravans en stacaravans (voor zover één en ander niet aan te merken is als een bouwwerk), alsook tenten;

j. dagverblijf: een gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een gezin of een daarmee gelijk te stellen groep van personen gedurende een bepaald deel van de dag hoofdzakelijk tussen zonsopgang en zonsondergang, te worden bewoond c.q. gebruikt;

k. seizoenwoonverblijf: een gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een gezin of een daarmee gelijk te stellen groep van personen gedurende een gedeelte van het jaar, overwegend het zomerseizoen te worden bewoond, c.q. gebruikt;

l. aan- of uitbouw: een vergroting geen bijgebouw zijnde op de beganegrond van een woning;

m. hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

n. bijgebouw: een niet voor bewoning bestemd gebouw behorende bij een woning of ander hoofdgebouw, dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan een woning of ander hoofdgebouw, zoals een bergplaats, stalling en/of hobbyruimte;

o. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

p. grenslijn van de bebouwing: een op kaart aangegeven aaneengesloten grens waarbinnen moet worden gebouwd, behoudens toegelaten afwijkingen krachtens deze voorschriften;

q. bebouwingsvlak: het terrein omsloten door de grenslijn van de bebouwing;

r. zijwaartse open ruimte: de ruimte op het onbebouwde erf en erf tussen het bebouwingsvlak van het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelgrens, voor zover deze grens niet samenvalt met de bestemming verkeersdoeleinden, alsmede tussen de lijnen welke liggen in het verlengde van de voor- en achtergrenslijnen van het bebouwingsvlak;

s. onbebouwd erf: het terrein dat als zodanig op de kaart is aangeduid;

t. erf: het terrein dat als zodanig op de kaart is aangeduid;

u. eengezinshuis: een gebouw, dat één woning omvat;

v. meergezinshuis: een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

w. woning: een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

x. praktijkruimte: een gebouw behorende bij een woning, dienende voor de uitoefening van een medisch of paramedisch beroep;

ij. dienst- en/of bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;

z. inhoud van het bouwwerk: de totale inhoud van het gebouw zonder inbegrip van aangebouwde of in de bouwmassa opgenomen stalling en/of bergruimte;

aa. goot- of boeiinghoogte: de hoogte van de bovenkant van de goot bij hellende daken dan wel de hoogte van de bovenkant van de boeiing bij platte afdekking;

bb. nok- of kaphoogte: het hoogste punt van een dakconstructie, behoudens toegelaten afwijkingen krachtens deze voorschriften;

cc. peil:
   a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de vastgestelde hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
   b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

dd. bestemmingsgrens: de op de kaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemming;

ee. historische waarden: de cultuur-historische waarden en archeologische waarden;

ff. natuurwetenschappelijke waarden: de geologische bodemkundige en biologische waarden;

SZ 1
gg. landschappelijke waarden: de geomorfologische en landschappelijke esthetische waarden;

hh. detailhandel: het bedrijfsmatig aan particulieren te koop aanbieden, waaronder uitstalling ten verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker;

ii. agrarisch-technisch hulpbedrijf omvat een bedrijf, waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter produktie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, zoals loonbedrijven, bedrijven ter vervaardiging, reparatie of onderhoud van landbouwmachines of werktuigen;

jj. agrarisch nevenbedrijf omvat een bedrijf, waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht door bewerking of verwerking of door opslag, vervoer of verhandeling van produkten, die in een agrarisch bedrijf zijn voortgebracht, zoals vlasserijen, melkslijterijen, groothandelsbedrijven, veilingen, hooidrogerijen.

kk. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf omvat een bedrijf, waarbij de verkrijging van de produkten niet afhankelijk is van de groeikracht van de bodem, waarop het bedrijf wordt uitgeoefend.

Artikel 2.

Wijze van meten

1. Voor het meten van de in dit plan voorkomende hoogtematen geldt, dat deze maten worden gemeten uit het peil, tenzij nadrukkelijk anders is bepaald, waarbij nog geldt dat:
   a. de hoogte van andere bouwwerken wordt gemeten tot het hoogste punt van dat bouwwerk;
   b. voor de goothoogte slechts wordt gemeten over tweederde van de totale gootlengte.

2. Voor het meten van de in dit plan vookomende vlaktematen geldt, dat deze maten worden gemeten 1 m' boven het peil.

3. Voor het meten van de inhoud van de in dit plan voorkomende bouwwerken geldt, dat deze worden gemeten buitenwerks en boven peil.

4. Voor het afpassen van maten op de kaart, voor zover deze maten niet zijn aangegeven, geldt dat gemeten moet worden vanaf de buitenzijde van de grenslijn van de bebouwing.

5. Terrein dat na het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan in aanmerking moest worden genomen bij een verleende bouwvergunning, mag, behoudens intrekking van die bouwvergunning, niet meer bij de verlening van een bouwvergunning in aanmerking worden genomen.

Algemene bouwbepalingen

6. Niet van toepassing is het verbod tot bouwen met overschrijding van de grenslijn van de bebouwing met betrekking tot:

   a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen, voor zover zij de grens van de bestemming verkeersdoeleinden niet overschrijden;
   b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de aan de zijde van de bestemming verkeersdoeleinden gelegen grenslijn van de bebouwing niet meer dan 0,12 m' bedraagt en daarbij de grens van de bestemming niet wordt overschreden;

SZ 1

c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, mits zij de aan de zijde van de bestemming verkeersdoeleinden gelegen grenslijn van de bebouwing met niet meer dan 50 cm overschrijden en niet lager zijn aangebracht dan:
   1. 4,2 m' boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 m' langs een rijweg;
   2. 2,2 m' boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder 1 genoemde strook;
d. goten en ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen;
e. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de aan de zijde van de bestemming verkeersdoeleinden gelegen grenslijn van de bebouwing met niet meer dan 1 m' overschrijden en niet lager zijn geplaatst dan 4,2 m' boven de hoogte van de weg;

7. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het overschrijden van de grenslijn van de bebouwing, indien het betreft:

a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee bouwwerken, mits de bouwwerken, wat de hoogte boven de weg betreft, voldoen aan het bepaalde onder e, sub 1 en 2 van dit lid;
b. toegangen van bouwwerken die de grens van de bestemming verkeersdoeleinden niet overschrijden;
c. toegangsbruggen en funderingen, die de grens van de bestemming verkeersdoeleinden overschrijden;
d. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, die de aan de zijde van de bestemming verkeersdoeleinden gelegen grenslijn van de bebouwing met meer dan 0,12 m' overschrijden, dan wel die de grens van de bestemming overschrijden;
e. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, welke de aan de zijde van de bestemming verkeersdoeleinden gelegen grenslijn van de bebouwing met niet meer dan 1,5 m' overschrijden, mits zij niet lager zijn aangebracht dan:
   1. 4,2 m' boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 m' langs een rijweg;
   2. 2,2 m' boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder 1 genoemde strook;
f. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m' en zij bij overschrijding van de grens van de bestemming verkeersdoeleinden, wat de hoogte boven de weg betreft, voldoen aan het bepaalde onder e, sub 1 en 2, van dit lid;
g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen, welke in enige stand de aan de zijde van de bestemming verkeersdoeleinden gelegen grenslijn van de bebouwing met ten hoogste 0,5 m' overschrijden, mits zij niet lager zijn geplaatst dan 4,2 m' boven de hoogte van de weg;
h. kelderingangen en kelderkoekoeken;
i. bouwwerken waarvan de bovenzijde niet hoger is gelegen dan:
   1. de hoogte van de weg, voor zover de werken binnen de bestemming verkeersdoeleinden zijn gelegen;
   2. de terreinhoogte bij voltooiing van de bouw, voor zover de bouwwerken niet binnen de bestemming verkeersdoeleinden zijn gelegen.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN

Artikel 3.

Eengezinshuizen cat. I met erf

De op de kaart voor "eengezinshuizen categorie I met erf" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor eengezinshuizen met drie of vier woningen onder één kap met een zijwaartse open ruimte met bijbehorende bijgebouwen, andere bouwwerken, onbebouwde erven en erven.

Artikel 4.

Eengezinshuizen cat. II met erf
De op de kaart voor "eengezinshuizen categorie II met erf" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor eengezinshuizen, vrijstaand of twee aaneengesloten met een zijwaartse open ruimte met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, onbebouwde erven en erven .

Artikel 5.

Eengezinshuizen cat. III met erf

De op de kaart voor "eengezinshuizen categorie III met erf" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor vrijstaande eengezinshuizen met een zijwaartse open ruimte met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, onbebouwde erven en erven.

Artikel 6.

Bebouwing binnen het bebouwingsvlak

1. Binnen het bebouwingsvlak van de in de artikelen 3, 4 en 5 genoemde bestemmingen is de bouw toegestaan van:
   a. eengezinshuizen met een goot- of boeiinghoogte van niet meer dan 5,5 m' en een nok- of kaphoogte van niet meer dan 9 m';
   b. bijgebouwen als bedoeld en met inachtneming van het gestelde in artikel 8;
   c. balkons en luifels, mits de bouwdiepte niet meer bedraagt dan 1,5 m';
   d. erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,8 m' en pergola's tot een hoogte van 2,25 m';

2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorgeschreven maximum goot- of boeiinghoogte in dit artikel om de voorgeschreven maximum hoogte te overschrijden aan een zijde van een gebouw, mits de andere zijde met een evenredig deel wordt verlaagd en de nok- of kaphoogte niet wordt overschreden.

Artikel 7.

Bebouwing buiten het bebouwingsvlak op het onbebouwde erf

1. Op het onbebouwde erf van de in de artikelen 3, 4 en 5 genoemde bestemmingen is de volgende bebouwing toegestaan:
   1. erkers, balkons, pergola's, luifels en galerijen, mits:
      a. de bouwdiepte niet meer bedraagt dan 1,5 m';
      b. de breedte van de erker niet meer bedraagt dan 4 m';
      c. de resterende afstand tussen de voorzijde van de erker en de grens van de bestemming verkeersdoeleinden ten minste 3 m' bedraagt;
      d. de goot- of boeiinghoogte van de erker niet meer bedraagt dan de bovenzijde van de laagste volledig boven het terrein gelegen bouwlaag van het gebouw zelf en niet hoger dan 4 m';
      e. de hoogte van de andere bouwwerken niet meer bedraagt dan 4 m';
      f. aansluitend aan het hoofdgebouw wordt gebouwd.

   2. erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 0,5 m'.

2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het oprichten van erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 1 m'.

Artikel 8.

Bebouwing buiten het bebouwingsvlak op het erf

1. Op het erf van de in de artikelen 3, 4 en 5 genoemde bestemmingen is de volgende bebouwing toegestaan:
   1. een bergplaats t.b.v. huishoudelijk gebruik, mits:
      a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m2;
      b. de goot- of boeiinghoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m'; de nok- of kaphoogte niet meer dan 3,5 m';
   2. een garage t.b.v. het stallen van voertuigen en huishoudelijk gebruik, mits:
      a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 18 m2;
      b. de goot- of boeiinghoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m'; de nok- of kaphoogte niet meer dan 3,5 m';
   3. een plantenkasje, volière of duivenhok, mits:
      a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 6 m2;
      b. de goot- of boeiinghoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m'; de nok- of kaphoogte niet meer dan 3,5 m';
   4. balkons en luifels, mits de bouwdiepte niet meer bedraagt dan 1,5 m' en aansluitend is aan het hoofdgebouw;
   5. erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 1 m';
   6. een tochtsluis of windhok, mits:
      a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 4 m2;
      b. de breedte niet meer bedraagt dan 2,5 m';
      c. de diepte niet meer bedraagt dan 2 m';
      d. de goot- of boeiinghoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m'; de nok- of kaphoogte niet meer dan 3,5 m';
      e. aansluitend aan het hoofdgebouw wordt gebouwd;
      f. de totale diepte van de overschrijding, inclusief de overschrijding als bedoeld in lid 3, sub 1, van dit artikel (aan- of uitbouwen) niet meer bedraagt dan 3 m'.

GS: 16-09-1986

2. Geen aan- of uitbouw of bijgebouw wordt opgericht binnen een onderlinge afstand van 3 m', tenzij de aan- of uitbouw of het bijgebouw aaneengesloten wordt gebouwd.
3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het gestelde in artikel 32 vrijstelling te verlenen voor het bouwen op het erf van de in de artikelen 3, 4 en 5 genoemde bestemmingen van:
   1. aan- of uitbouwen, mits:
      a. de overschrijding van het bebouwingsvlak niet meer bedraagt dan 3 m' en de totale bouwdiepte inclusief de toegestane overschrijding niet meer bedraagt dan 15 m', de resterende erfdiepte ten minste 9 m' bedraagt en de totale oppervlakte van de bijgebouwen blijft voldoen aan het gestelde onder lid 3, sub 2 onder c, van dit artikel;
      b. de breedte niet meer bedraagt dan de breedte van de achtergevel van het gebouw vermeerderd met de breedte van de op de zijwaartse open ruimte met vrijstelling toegestane aan- of uitbouwen, mits ten minste 3 m' zijwaartse open ruimte onbebouwd blijft;
      c. de goot- of boeiinghoogte niet meer bedraagt dan de bovenzijde van de laagste volledig boven het terrein gelegen bouwlaag van het gebouw zelf en niet hoger dan 4 m';

   2. een bergplaats ten behoeve van huishoudelijk gebruik groter dan 10 m2, mits:
      a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m2;
      b. de oppervlakte van de bergplaats als bedoeld in lid 1, sub 1, van dit artikel wordt meegerekend;
      c. de totale oppervlakte van de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 1/3 gedeelte van het erf, zulks tot een maximum van 55 m2 bebouwd oppervlak;
      d. de goot- of boeiinghoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m';
         de nok- of kaphoogte niet meer dan 3,5 m';

   3. een garage ten behoeve van het stallen van voertuigen en huishoudelijk gebruik groter dan 18 m2, mits:
      a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 35 m2;
      b. de oppervlakte van de garage als bedoeld in lid 1, sub 2, van dit artikel wordt meegerekend;
      c. bij combinatie met een bergplaats de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 45 m2;
      d. de breedte niet meer bedraagt dan 6 m';
      e. de lengte niet meer bedraagt dan 12 m';
      f. de totale oppervlakte van de bijgebouwen niet meer bedraagt dan als omschreven is in lid 3, sub 2 onder c, van dit artikel;
      g. de goot- of boeiinghoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m';
         de nok- of kaphoogte niet meer dan 3,5 m';

   4. een plantenkasje, volière of duivenhok groter dan 6 m2, mits:
      a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m2;
      b. de oppervlakte van het bouwwerk als bedoeld in lid 1, sub 3, van dit artikel wordt meegerekend;
      c. de totale oppervlakte van de bijgebouwen niet meer bedraagt dan zoals omschreven in lid 3, sub 2 onder c, van dit artikel;
      d. de goot- of boeiinghoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m';
         de nok- of kaphoogte niet meer dan 3,5 m';

   5. een praktijkruimte of aanbouw ten behoeve van een invalide, mits:
      a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m2;
      b. de goot- of boeiinghoogte niet meer bedraagt dan 3 m';
      c. aansluitend aan en als onderdeel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;

6. erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,8 m' en pergola's tot een hoogte van 2,25 m'.

Artikel 9.

Bebouwing buiten het bebouwingsvlak op de zijwaartse open ruimte

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het bepaalde in artikel 32 vrijstelling te verlenen voor het bouwen van aan- of uitbouwen op het onbebouwde erf van de in de artikelen 3, 4 en 5 genoemde bestemmingen, voor zover dat onbebouwde erf is gelegen binnen de zijwaartse open ruimte, mits:
   a. de breedte niet meer bedraagt dan de afstand vanaf de aan de wegzijde gelegen grenslijn van de bebouwing tot aan het punt vanwaar de aan- of uitbouw opgericht zal worden, gemeten langs de opgaande gevel en niet meer bedraagt dan 1/3 gedeelte van de breedte van de zijwaartse open ruimte, zulks tot een maximum van 3 m' en ten minste 3 m' zijwaartse open ruimte onbebouwd blijft;
   b. de goot- of boeiinghoogte niet meer bedraagt dan de bovenzijde van de laagste volledig boven het terrein gelegen bouwlaag van het gebouw zelf en niet hoger dan 4 m';

2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het bepaalde in artikel 32 vrijstelling te verlenen voor het bouwen van aan- of uitbouwen op het erf van de in de artikelen 3, 4 en 5 genoemde bestemmingen, voor zover dat erf is gelegen binnen de zijwaartse open ruimte, mits:
   a. de breedte niet meer bedraagt dan 1/3 gedeelte van de breedte van de zijwaartse open ruimte, zulks tot een maximum van 5 m' en ten minste 3 m' zijwaartse open ruimte onbebouwd blijft;
   b. de goot- of boeiinghoogte niet meer bedraagt dan de bovenzijde van de laagste volledig boven het terrein gelegen bouwlaag van het gebouw zelf en niet hoger dan 4 m';

3. ~~Burgemeester en~~ Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor ~~het~~ oprichten ~~van~~ bouwwerken tussen de ingevolge artikel 8, lid 1 ~~of lid~~ 3 reeds GS: 16-09-'86 opgerichte bijgebouwen ~~en~~ ingevolge lid 2 van dit ~~artikel~~ toegestane aan- of uitbouwen, mits:
   a. de afstand tussen de aan- of uitbouwen ~~en~~ reeds opgerichte bijgebouwen niet meer bedraagt dan 1 m';
   b. de goot- of boeiinghoogte niet meer bedraagt dan de bovenzijde van de laagste volledig boven het terrein gelegen bouwlaag van het gebouw zelf ~~en niet hoger~~ dan 4 m'.

Artikel 10.

Meergezinshuizen in 2 of 3 woonlagen met erf

1. De op de kaart voor "meergezinshuizen in 2 of 3 woonlagen met erf" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor woningen in 2 of 3 boven elkaar gelegen bouwlagen met een onderverdieping met de daarbij behorende andere bouwwerken, onbebouwde erven en erven.

2. Het aantal woonlagen mag niet meer bedragen dan nader op de kaart ter plaatse is aangeduid.

3. Voor het bouwen in 2 woonlagen mag de goot- of boeiinghoogte niet meer bedragen dan 6 m'; voor het bouwen in 3 woonlagen niet meer dan 9 m';
de nok- of kaphoogte mag ten hoogste 2 m' meer bedragen.

4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het overschrijden van het bebouwingsvlak voor brandtrappen en voor het overschrijden van de goot- of boeiinghoogte voor het bouwen van een ketelhuis, lift- of trappenhuisopbouw, mits:
   a. de hoogte-overschrijding niet meer bedraagt dan 4 m';
   b. de oppervlakte van de overschrijding niet meer bedraagt dan 5% van het gebouw.

5. In de onderverdieping zijn bergingen toegestaan ten behoeve van huishoudelijk gebruik of stalling.

6. Op het erf zijn toegestaan erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 0,5 m'.

7. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het gestelde in artikel 32 vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6 voor erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,8 m' en pergola's tot een hoogte van 2,25 m'.

Artikel 11.

Winkels en bovenwoningen met erf

1. De op de kaart voor "winkels en bovenwoningen met erf" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor op de beganegrond winkelruimte met daarboven woningen in twee woonlagen met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, onbebouwde erven en erven met inachtneming van de volgende bepalingen.

2. Op deze gronden zijn geen bedrijven toegestaan als bedoeld in artikel 13.

3. De goot- of boeiinghoogte mag niet meer bedragen dan 10 m'; de nok- of kaphoogte niet meer dan 12 m'.

4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het gestelde in artikel 32 vrijstelling te verlenen voor het overschrijden van de grenslijn van de bebouwing aan de van de weg afgekeerde zijde voor het uitbreiden van de winkels, mits:
   a. de totale bouwdiepte niet meer bedraagt dan 25 m';
   b. de hoogte niet meer bedraagt dan 4 m'.

5. Op het onbebouwde erf zijn balkons en luifels toegestaan, mits de bouwdiepte niet meer bedraagt dan 1,5 m' en waarvan de onderzijde ten minste 2,2 m' boven peil wordt geplaatst.

6. Op het erf zijn ten behoeve van de bovenwoningen bergingen toegestaan, mits:
   a. de oppervlakte van de berging per woning niet meer bedraagt dan 6 m2;
   b. de goot- of boeiinghoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m'.

7. Op het erf zijn toegestaan erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,8 m' en pergola's tot een hoogte van 2,25 m'.

Artikel 12.

Winkels en woningen met erf

1. De op de kaart voor "winkels en woningen met erf" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor eengezinshuizen met op de beganegrond winkels met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, onbebouwde erven en erven, zulks met uitsluiting van snackbars, ijssalons en eethuisjes.

2. Op deze gronden zijn geen bedrijven toegestaan als bedoeld in artikel 13.

3. Binnen het bebouwingsvlak is bebouwing toegestaan met een goot- of boeiinghoogte van niet meer dan 5,5 m' en een nok- of kaphoogte van niet meer dan 9 m' en andere bouwwerken met een hoogte van niet meer dan 2 m'.

4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het gestelde in artikel 32 vrijstelling te verlenen voor het bouwen op het erf voor:
   1. het uitbreiden van de winkels, mits:
      a. de totale bouwdiepte niet meer bedraagt dan 15 m';
      b. de breedte niet meer bedraagt dan de breedte van de achtergevel van het gebouw;
      c. de goot- of boeiinghoogte niet meer bedraagt dan 3 m' en de nok- of kaphoogte niet meer dan 4 m';
   2. erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,8 m' en pergola's tot een hoogte van 2,25 m'.

5. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het gestelde in artikel 32 vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 om een snackbar, ijssalon en/of eethuisje toe te staan in panden, welke op de kaart zijn aangeduid met "snackbar toegestaan".

6. Op het onbebouwde erf is bebouwing toegestaan welke voldoet aan het gestelde in artikel 7, lid 1, sub 1 en sub 2 en met vrijstelling bebouwing als bedoeld in artikel 7, lid 2.

7. Op het erf is bebouwing toegestaan welke voldoet aan het gestelde in artikel 8, lid 1, sub 1 tot en met sub 6, zulks met inachtneming van het gestelde in artikel 8, lid 2.

8. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het gestelde in artikel 33 de bestemming te wijzigen door uitsluitend eengezinswoningen als bedoeld in artikel 3 of 4 toe te staan, of uitsluitend winkels toe te staan welke voldoen aan de gestelde eisen en maatvoering in de leden 3 tot en met 7 van dit artikel.

9. Indien een bestemmingswijziging als bedoeld in lid 8 van dit artikel heeft plaatsgevonden, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd met inachtneming van het gestelde in artikel 32 vrijstelling te verlenen voor het oprichten van bebouwing op het erf of binnen het bebouwingsvlak, welke voldoet aan het gestelde in artikel 8, lid 3, sub I tot en met sub 6.

Artikel 13.

Horecabedrijven met erf.

1. De op de kaart voor "horecabedrijven met erf" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor café's, restaurants en hotels met de daarbij behorende dienstwoning, bijgebouwen, andere bouwwerken, onbebouwde erven en erven.

2. Binnen het bebouwingsvlak is bebouwing toegestaan met een goot- of boeiinghoogte van niet meer dan 7,5 m' en een nok- of kaphoogte van niet meer dan 11 m'; andere bouwwerken met een hoogte van niet meer dan 2 m'.

3. Binnen het bebouwingsvlak is één dienstwoning toegestaan met een inhoud van ten hoogste 400 m3, zulks met inachtneming van de in lid 2 gestelde hoogtematen.

4. Op het onbebouwde erf is bebouwing toegestaan welke voldoet aan het gestelde in artikel 7, lid 1, sub 1 en sub 2 en met vrijstelling bebouwing als bedoeld in artikel 7, lid 2.

5. Op het erf is bebouwing toegestaan welke voldoet aan het gestelde in artikel 8, lid 1, sub 1 tot en met sub 6, zulks met inachtneming van het gestelde in artikel 8, lid 2.

6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het overschrijden van het bebouwingsvlak voor brandtrappen en voor het overschrijden van de goot- of boeiinghoogte voor het bouwen van een ketelhuis, lift- of trappenhuisopbouw, mits:
   a. de hoogte-overschrijding niet meer bedraagt dan 4 m';
   b. de oppervlakte van de overschrijding niet meer bedraagt dan 5% van de oppervlakte van het gebouw.

7. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het gestelde in artikel 32 vrijstelling te verlenen voor het overschrijden van de grenslijn van de bebouwing aan de van de weg afgekeerde zijde voor:
   1. het uitbreiden van het horecabedrijf, mits:
      a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 m';
      b. de breedte niet meer bedraagt dan de breedte van de achtergevel van het gebouw;
      c. de goot- of boeiinghoogte niet meer bedraagt dan 3 m' en de nok- of kaphoogte niet meer dan 4 m';
   2. erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,8 m' en pergola's tot een hoogte van 2,25 m'.

Artikel 14.

Bijzondere doeleiden.

1. De op de kaart voor "bijzondere doeleinden" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor bouwwerken van bijzondere aard, zoals gebouwen voor openbaar en bijzonder onderwijs, medische, sociale, religieuze en culturele doeleinden met de daarbij behorende dienstwoningen, bijgebouwen, andere bouwwerken en terreinen.

2. Binnen het bebouwingsvlak is de bouw toegestaan van bijzondere gebouwen met dienstwoningen, mits:
   a. het bebouwde oppervlak van het terrein binnen het bebouwingsvlak niet meer bedraagt dan het op de kaart aangegeven percentage of indien niet aangegeven 100% van dat bebouwingsvlak;
   b. de goot- of boeiinghoogte van de gebouwen niet meer bedraagt dan het op de kaart aangegeven aantal meters; de nok- of kaphoogte ten hoogste 3 m' meer;
   c. per bebouwingsvlak niet meer dan één dienstwoning wordt gebouwd met een inhoud van niet meer dan 400 m3; indien de woning vrijstaand wordt gebouwd mag de goot- of boeiinghoogte niet meer bedragen dan 5,5 m'; de nok- of kaphoogte niet meer dan 9 m';
   d. de bijgebouwen behorende bij de dienstwoning voldoen aan het gestelde in artikel 8, lid 1 onder 1 tot en met 3, en lid 3 onder 2 tot en 4.

3. Op het onbebouwde erf zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan tot een hoogte van 0,5 m'; op het erf zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan tot een hoogte van 1 m'.

4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het overschrijden van het bebouwingsvlak voor brandtrappen en andere bouwwerken en voor het overschrijden van de goot- of boeiinghoogte voor het bouwen van een schoorsteen, ketelhuis, kerktoren, lift- of trappenhuisopbouw, mits:
   a. de hoogte-overschrijding niet meer bedraagt dan 5 m';
   b. de oppervlakte van de overschrijding niet meer bedraagt dan 5% van het gebouw.

5. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het gestelde in artikel 32 vrijstelling te verlenen voor het oprichten van erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,8 m' en pergola's tot een hoogte van 2,25 m'.

Artikel 15.

Bedrijven.

1. De op de kaart voor "bedrijven met erf" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor inrichtingen ten behoeve van het exploiteren en verwerken van honing met de daarbij behorende gebouwen, één dienstwoning, andere bouwwerken en terreinen.

2. Binnen het bebouwingsvlak is de bouw toegestaan van bedrijfsruimten met één dienstwoning, mits:
   a. het bebouwde oppervlak van het terrein binnen het bebouwingsvlak niet meer bedraagt dan het op de kaart aangegeven percentage;
   b. de goot- of boeiinghoogte van de gebouwen niet meer bedraagt dan 2 m' resp. 6,5 m', zulks overeenkomstig op de kaart is aangegeven; de nok- of kaphoogte niet meer dan 3 m' resp. 9 m';
   c. niet meer dan één dienstwoning wordt gebouwd met een inhoud van niet meer dan 400 m3;

2.2. Artikel 14, lid 3 is overeenkomstig van toepassing.

3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het gestelde in artikel 32 vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor het oprichten van erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,8 m' en pergola's tot een hoogte van 2,25 m'.

Artikel 16.

Nutsgebouwen.

1. De op de kaart voor "nutsgebouwen" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor bebouwing ten dienste van een nutsbedrijf met de daarbij behorende terreinen.

2. Binnen het bebouwingsvlak is de bouw toegestaan van nutsgebouwen met een nok-of kaphoogte van ten hoogste 4 m'.

3. Buiten het bebouwingsvlak zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan tot een hoogte van 1,8 m'.

Artikel 17.

Verkeersdoeleinden.

1. De op de kaart voor "verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met bermen en parkeergelegenheden, parkeerterrein, rijwiel- en voetpaden met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken, dienende voor het verkeer of krachtens hun aard bij die bestemming behorende, zulks met inachtneming van het op de kaart aangegeven profiel, alsmede straatmeubilair.

2. De hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m' en de inhoud van het straatmeubilair mag niet meer bedragen dan 3 m3 en de hoogte niet meer dan 3 m', zulks met uitzondering van lichtmasten en bewegwijzering.

3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het gestelde in artikel 32 het op de kaart aangegeven dwarsprofiel te wijzigen.

Artikel 18.

Spoorwegdoeleinden.

1. De op de kaart voor "spoorwegdoeleinden" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor spoorwegen met de daarbij behorende railverwante gebouwen, andere bouwwerken zoals tunnels en viaducten en andere werken zoals bermen, taluds en overwegen.

2. De bebouwing en de andere werken mogen uitsluitend worden opgericht c.q. uitgevoerd ten behoeve van de spoorwegexploitatie.

3. De hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m' en van de andere bouwwerken niet meer dan 10 m'.

Artikel 19.

Benzinestation.

1. De op de kaart voor "benzinestation" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor inrichtingen voor de opslag en verkoop van motorbrandstoffen, ~~zulks met uitzondering van L.P.G.;~~ met de daarbij behorende service aan motorvoertuigen, alsmede voor bouwwerken, andere werken en terreinen.

GS: 16-09-1986

2. Binnen het bebouwingsvlak is bebouwing toegestaan met een goot- of boeiinghoogte van niet meer dan 4 m' en een nok- of kaphoogte van ten hoogste 3 m' meer; dienstwoningen zijn niet toegestaan.

3. Buiten het bebouwingsvlak zijn uitsluitend andere bouwwerken zoals benzinepompen en erf- en terreinafscheidingen toegestaan tot een hoogte van 1 m' en straatmeubilair met een inhoud van maximaal 3 m3 en een hoogte van niet meer dan 3 m', zulks met uitzondering van lichtmasten en bewegwijzering.

4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het gestelde in artikel 32 vrijstelling te verlenen voor het oprichten van erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,8 m' en pergola's tot een hoogte van 2,25 m'.

5. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het gestelde in artikel 33 de bestemming van het nader op de kaart aangeduide gebied te wijzigen in de bestemming spoorwegdoeleinden overeenkomstig artikel 18, zulks met inachtneming van de in artikel 18 gestelde maatvoering.

Artikel 20.

Autoboxen.

1. De op de kaart voor autoboxen aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor gebouwen, dienende voor het stallen van voertuigen en huishoudelijk gebruik.

2. Bebouwing is toegestaan, mits de oppervlakte per autobox niet meer bedraagt dan 20 m2, de goot- of boeiinghoogte niet meer dan 2,5 m' en de nok- of kaphoogte niet meer dan 4 m'; erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 1 m' en straatmeubilair met een inhoud van maximaal 3 m3 en een hoogte van niet meer dan 3 m', zulks met uitzondering van lichtmasten en bewegwijzering.

3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het gestelde in artikel 32 vrijstelling te verlenen voor het oprichten van erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 1,8 m' en pergola's tot een hoogte van 2,25 m'.

4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het gestelde in artikel 33 de bestemming van het nader op de kaart aangeduide gebied te wijzigen in de bestemming spoorwegdoeleinden overeenkomstig artikel 18, zulks met inachtneming van de in artikel 18 gestelde maatvoering.

Artikel 21.

Groenvoorziening

1. De op de kaart voor "groenvoorziening" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken en speelterreinen met de daarbij behorende paden, andere bouwwerken en straatmeubilair.

2. De hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m' en de inhoud van het straatmeubilair niet meer dan 3 m3 en de hoogte niet meer dan 3 m', zulks met uitzondering van lichtmasten en bewegwijzering.

Artikel 22.

Water

1. De op de kaart voor "water" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor sloten, beken en siervijvers, welke historische en landschappelijke waarden bezitten.

2. Op deze gronden zijn bruggen, beschoeiingen en andere bouwwerken toegestaan tot een hoogte van 1 m', alsmede andere werken.

Artikel 23.

Aktieve recreatie

1. De op de kaart voor "aktieve recreatie" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor recreatie-elementen welke primair gericht zijn op de beoefening van de sport, nader onderverdeeld in en op de kaart aangegeven als "sportvelden" en "zwembad" met bijbehorende bouwwerken en andere werken.

2. Binnen het bebouwingsvlak is uitsluitend bebouwing toegestaan benodigd voor berging van spel- en sportmaterialen en gereedschappen t.b.v. het onderhoud, toilet-, was- en kleedgelegenheden, kantines en andere bouwwerken, mits:
   a. de goot- of boeiinghoogte van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 3 m'; de nok- of kaphoogte niet meer dan 4 m';
   b. de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 4 m'.

3. Voor zover op de kaart is aangeduid mag binnen het betreffende bebouwingsvlak ten behoeve van het beheer één dienstwoning worden opgericht met een inhoud van niet meer dan 400 m3, een goot- of boeiinghoogte van 4 m' en een nok- of kaphoogte van 7 m'.

4. Buiten het bebouwingsvlak zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan tot een hoogte van 1 m' en hekwerken tot 4 m'.

5. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het gestelde in artikel 32 vrijstelling te verlenen voor het oprichten van andere bouwwerken tot een hoogte van 10 m' en voor het oprichten van seizoenwoonverblijven binnen het bebouwingsvlak van gronden, welke op de kaart als zwembad zijn aangeduid.

6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het gestelde in artikel 33 de bestemming, voor zover deze betrekking heeft op gronden, welke op de kaart als zwembad zijn aangeduid, te wijzigen, zodanig dat maximaal 80 onderkomens, danwel seizoenwoonverblijven geplaatst kunnen worden; de onderlinge afstand dient ten minste 3 m' te zijn.

7. Alvorens tot wijziging overeenkomstig lid 6 over te gaan moet advies worden ingewonnen bij de Kampeerraad.

Artikel 24.

Cultuurmonument

1. De op de kaart voor "cultuurmonument" aangewezen gronden zijn bestemd voor het gebouw van "de Ruïne van Brederode" met de daarbij behorende bouwwerken, andere werken en terreinen, welke historische en landschappelijke waarden bezitten.

2. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht binnen het bebouwingsvlak, andere bouwwerken buiten het bebouwingsvlak en werken worden uitgevoerd ten behoeve van of verband houdende met de restauratie en instandhouding van de "Ruïne van Brederode", mits:
   a. de bebouwing qua oppervlakte en hoogte niet meer bedraagt als deze bedroeg ten tijde van het in ontwerp tervisie leggen van dit plan;
   b. erf- en terreinafscheidingen qua hoogte niet meer bedragen dan 1,8 m'.

3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 om buiten het bebouwingsvlak bebouwing toe te staan, mits:
   a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m2;
   b. de goot- of boeiinghoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m';
      de nok- of kaphoogte niet meer dan 3,5 m'.

Artikel 25.

Bos

1. De op de kaart voor "bos" aangewezen gronden zijn bestemd voor bospercelen en groenelementen met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden.

2. Op of in het eerste lid bedoelde gronden is geen bebouwing toegestaan.

3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor het oprichten van andere bouwwerken tot een hoogte van 1,8 m'.

4. Indien door de bouw, de plaatsing of de aanwezigheid van een ander bouwwerk onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de in lid 1 genoemde waarden, wordt geen vrijstelling verleend.

Artikel 26.

Agrarische doeleinden I

1. De op de kaart voor "agrarische doeleinden I" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor de agrarische produktie, met de daartoe nodige bedrijfsbebouwing, kassen en andere werken, zulks met uitsluiting van de uitoefening van agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarische nevenbedrijven.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak bouwwerken worden opgericht ten dienste van de uitoefening van de ingevolge lid 1 toegestane agrarische bestemming, mits:
   a. de bedrijfsbebouwing niet meer bevat dan beganegrond en kap met een goot-of boeiinghoogte van niet meer dan 3 m' en een nok- of kaphoogte van niet meer dan 4 m';
   b. per bebouwingsvlak, voor zover dit bebouwingsvlak op de kaart is aangeduid met "bedrijfswoning toegestaan", slechts één bij het bedrijf behorende dienstwoning wordt gebouwd, met een inhoud van niet meer dan 400 m3, een goot- of boeiinghoogte van niet meer dan 3,5 m' en een nok- of kaphoogte van niet meer dan 7 m'.

3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 met betrekking tot het bouwen buiten het bebouwingsvlak voor:
   a. 20 m2 bedrijfsbebouwing voor één perceel groter dan 2 ha en voor elke hectare dat het perceel groter is dan 2 ha, 5 m2 bebouwing meer, mits:
      de goot- of boeiinghoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m';
      de nok- of kaphoogte niet meer bedraagt dan 3 m';
   b. kassenbouw, voor zover op de kaart daarvoor een gebied is aangewezen, mits de goot- of boeiinghoogte niet meer bedraagt dan 3 m'; de nok- of kaphoogte niet meer bedraagt dan 4 m'.

Artikel 27.

Agrarische doeleinden II

1. De op de kaart voor "agrarische doeleinden II" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor de agrarische produktie, zulks met uitsluiting van de uitoefening van agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarische nevenbedrijven, met daaraan eigen historische en landschappelijke waarden.

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak bouwwerken worden opgericht ten dienste van de ingevolge lid 1 toegestane agrarische bestemming, mits:
   a. geen onevenredige schade aan de in lid 1 genoemde waarden wordt toegebracht;
   b. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage niet wordt overschreden;
   c. de bedrijfsbebouwing niet meer bevat dan beganegrond en kap met een goot-of boeiinghoogte van niet meer dan 3,5 m' en een nok- of kaphoogte van niet meer dan 8 m';
   d. behoudens die woningen, welke op het moment van de ter inzagelegging van het ontwerp van dit plan reeds bestonden of waarvoor een bouwaanvraag is ingediend, mogen geen andere woningen worden opgericht.

3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 met betrekking tot het bouwen buiten het bebouwingsvlak voor 20 m2 bedrijfsbebouwing voor één perceel groter dan 2 ha en voor elke hectare, dat het perceel groter is dan 2 ha, 5 m2 bebouwing meer, mits de goot- of boeiinghoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m'; de nok- of kaphoogte niet meer dan 3 m'.

4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het gestelde in artikel 32 vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder c voor het geheel vernieuwen van de woning, mits de inhoud niet meer bedraagt dan 400 m3, de goot- of boeiinghoogte niet meer dan 3,5 m' en de nok- of kaphoogte niet meer dan 7 m' bedraagt.

5. Vrijstelling als bedoeld in lid 4 wordt slechts verleend indien door de bouw van de woning de in lid 1 genoemde waarden van de omgeving niet onevenredig worden aangetast danwel, hetzij direct, hetzij indirect de mogelijkheid tot herstel van eerstbedoelde waarden niet onevenredig wordt of kan worden verkleind en vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Artikel 28.

Kwekerij

1. De op de kaart voor "kwekerij" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor kwekerij en tuincentrum met de daartoe nodige bedrijfsgebouwen, kassen, andere bouwwerken en andere werken.

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak bouwwerken worden opgericht ten dienste van de uitoefening van de ingevolge lid 1 toegestane bestemming, mits de bedrijfsbebouwing niet meer bevat dan beganegrond en kap met een goot- of boeiinghoogte van niet meer dan 2,5 m' en een nok- of kaphoogte van niet meer dan 3,25 m'.

3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 met betrekking tot het bouwen buiten het bebouwingsvlak voor 20 m2 bedrijfsbebouwing voor één perceel groter dan 0,2 ha, mits de goot- of boeiinghoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m' en de nok- of kaphoogte niet meer dan 3 m' alsmede andere bouwwerken tot een hoogte van 1,8 m'.

HOOFDSTUK III GEBRUIK EN AANLEG

Artikel 29.

Gebruiksbepaling

I Gebruik van gronden

1. Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken:
   a. anders dan overeenkomstig de bestemming, zoals die nader is omschreven in de artikelen 3, 4, 5 en 10 tot en met 28;
   b. als staan- of ligplaats voor onderkomens, met uitzondering van gronden in gebruik als erf behorende bij eengezinshuizen, waarop één toercaravan per woning is toegestaan of in gebruik overeenkomstig de bestemmingswijziging als bedoeld in artikel 23, lid 6;
   c. als handelskwekerijen met uitzondering van gronden als bedoeld in artikel 26, 27 en 28 en als niet-grondgebonden agrarische bedrijven;
   d. voor het beproeven van voertuigen;
      voor de beoefening van de auto- en motorsport (racen of crossen met motorrijtuigen en bromfietsen) en de modelvliegtuigsport;
   e. voor het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen en het opgeslagen hebben van gerede of onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen;
   f. als opslag-, stort- of bergplaats buiten de bebouwing van andere al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of produkten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het beheer en/of onderhoud van de gronden of zulks voortvloeit uit het gebruik overeenkomstig de toegestane bestemming.

2. Het is verboden de gronden als bedoeld in de artikelen 3, 4, 5 en 10 tot en met 28 te gebruiken voor het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden ten behoeve van doeleinden als omschreven in lid 1 van dit artikel (voor zover geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde) of voor zover hiervoor geen aanlegvergunning zoals bedoeld in artikel 30 is verleend.

II Gebruik van opstallen

1. Het is verboden de in dit plan opgenomen bouwwerken te gebruiken, te doen of te laten gebruiken anders dan overeenkomstig de bestemming, zoals die nader is omschreven in de artikelen 3, 4, 5 en 10 tot en met 28.

2. Bouwwerken voor het bouwen waarvan ingevolge de bepalingen van dit plan vrijstelling is verleend, mogen slechts worden gebruikt overeenkomstig het doel waarvoor die vrijstelling werd verleend.

III Vrijstelling inzake gebruik

GS: 16-09-1986

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling, als strikte toepassing van het bepaalde in de leden I en II leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt, ~~mits voor de gronden bedoeld in de artikelen 24 tot en met 27 nog geldt, dat geen vrijstelling wordt verleend dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.~~

SZ 1

Artikel 30.

Aanlegvergunning

1. Het is verboden in de onder de artikelen 22 tot en met 27 vallende gebieden de volgende andere werken of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders:
   a. bodem verlagen of afgraven, ophogen en egaliseren voor zover de Ontgrondingenwet en de daarop gebaseerde verordeningen niet van toepassing zijn;
   b. het scheuren van grasland, anders dan ten behoeve van graslandverbetering;
   c. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeerterreinen en het aanbrengen vam andere oppervlakteverhardingen, zulks met uitzondering van gronden in gebruik als open terrein bij de bestemming genoemd in artikel 15;
   d. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, voor zover de Boswet of krachtens de wet vastgestelde verordeningen daarop niet van toepassing zijn.

2. De andere werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 1 van dit artikel zijn slechts toelaatbaar, indien door die andere werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de historische, natuurwetenschappelijke of landschappelijke waarden, dan wel de mogelijkheden tot herstel van deze waarden, niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

3. Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel is niet van toepassing, indien de in lid 1 genoemde andere werken of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet en handelingen opleveren waarvoor ingevolge artikel 12 van die wet een vergunning van de Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur is vereist, dan wel handelingen, welke zijn voorzien in een beheersplan, als bedoeld in artikel 14 van die wet.

4. Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 1 wordt ten behoeve van gronden als bedoeld in de artikelen 22 en 24 tot en met 27 slechts verleend indien vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.

HOOFDSTUK IV VRIJSTELLING, BEROEPS- EN OVERGANGSRECHT

Artikel 31.

Algemene vrijstellingen

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het gestelde in artikel 32 vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan ten aanzien van het oprichten van bouwwerken ten dienste van het openbaar nut, zoals gasdrukhuisjes en transformatorhuisjes met een inhoud van niet meer dan 50 m3 en een hoogte van niet meer dan 3 m'.

2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan ten aanzien van het oprichten van bouwwerken ten dienste van het openbaar nut, met een inhoud van niet meer dan 10 m3 en een hoogte van niet meer dan 3 m' en straatmeubilair met een inhoud van niet meer dan 3 m3 en een hoogte van niet meer dan 3 m', zulks met uitzondering van lichtmasten en bewegwijzering.

3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan ten aanzien van het in geringe mate aanpassen van het plan; de aanpassing mag niet meer afwijken dan 10% van alle in dit plan voorkomende maten en percentages, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 32.

Bezwarenprocedure bij het verlenen van vrijstelling door Burgemeester en Wethouders

1. Alvorens op de in artikel 8, lid 3, artikel 9, lid 1 en lid 2, artikel 10, lid 7, artikel 11, lid 4, artikel 12, lid 4, lid 5 en lid 9, artikel 13, lid 7 of artikel 14, lid 5, artikel 15, lid 3, artikel 17, lid 3, artikel 19, lid 4, artikel 20, lid 3, artikel 23, lid 5, artikel 27, lid 4 of artikel 31, lid 1 bedoelde vrijstelling een beslissing te nemen stellen Burgemeester en Wethouders de rechthebbenden op de aangrenzende en nabij gelegen gronden in de gelegenheid om binnen veertien dagen na dagtekening van de daartoe strekkende kennisgeving schriftelijk bezwaren tegen het verlenen van de vrijstelling bij Burgemeester en Wethouders in te dienen.

2. Burgemeester en Wethouders delen aan hen, die bezwaren hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede. De beslissing is met redenen omkleed.

Artikel 33.

Bezwarenprocedure bij gebruikmaking wijzigingsbevoegdheid onder goedkeuring van Gedeputeerde Staten

1. Alvorens de in artikel 12, lid 8, artikel 19, lid 5 of artikel 20, lid 4, bedoelde wijziging vast te stellen, stellen Burgemeester en Wethouders belanghebbenden in de gelegenheid om binnen veertien dagen na dagtekening van de daartoe strekkende kennisgeving schriftelijk bezwaren tegen de voorgenomen wijziging bij Burgemeester en Wethouders in te dienen.

2. Burgemeester en Wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.

3. Indien bezwaren zijn ingediend wordt de beslissing daaromtrent met redenen omkleed en medegedeeld aan hen die bezwaren hebben ingediend.

4. Burgemeester en Wethouders beslissen binnen drie maanden na afloop van de in lid 1 genoemde termijn omtrent het medewerken aan de voorgenomen wijziging.

5. Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende bezwaarschriften overgelegd.

6. Burgemeester en Wethouders zenden onverwijld een afschrift van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen, die bezwaren hebben ingediend.

Artikel 34.

Overgangsbepaling

I. Bestaande bebouwing

1. Bouwwerken, welke op het moment van de ter inzagelegging van het ontwerp van dit plan aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vóór dat tijdstip verleende of nog te verlenen bouwvergunning kunnen worden gebouwd en in strijd zijn met dit plan, mogen behoudens onteigening overeenkomstig de wet:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, waarbij de bestemmings- c.q. bebouwingsgrenzen zonodig mogen worden overschreden, indien zij zijn verwoest door een calamiteit, mits:
      1. de afwijkingen, ten opzichte van het plan naar situatie, aard en afmetingen niet worden vergroot, behoudens een eventuele uitbreiding als bedoeld onder 2;
      2. de bouwvergunning binnen drie jaar na het tenietgaan zal zijn aangevraagd;
      3. - de stukken, welke betrekking hebben op een onteigening, niet binnen drie maanden na het tenietgaan ter inzage zijn gelegd;
         - ingeval deze stukken wel binnen drie maanden na het tenietgaan ter inzage zijn gelegd, niet binnen zes maanden na deze terinzagelegging een raadsbesluit tot onteigening is vastgesteld.

2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het geheel vernieuwen, veranderen en/of vergroten met ten hoogste 10% van de bestaande oppervlakte van een bouwwerk.

II. Bestaand gebruik van gronden en opstallen

1. Het ten tijde van het van kracht worden van dit plan bestaande gebruik van gronden en bouwwerken, dat met het in dit plan voorgeschreven gebruik in strijd is, mag worden voortgezet. Het is evenwel verboden dit bestaande gebruik op zodanige wijze aan te passen dat de bestaande afwijking op enigerlei wijze, ook naar de aard, wordt vergroot of verzwaard.

2. Het ten tijde van het van kracht worden van dit plan bestaande gebruik van gronden en bouwwerken, dat met het in dit plan voorgeschreven gebruik in strijd is, mag worden gewijzigd in gebruik, dat meer in overeenstemming is met het plan, dan wel geen grotere afwijking van het plan betekent.

III. Vrijstelling inzake gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling als strikte toepassing van het bepaalde in lid II, sub 1, leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 35.

Strafbepaling van overtredingen

Overtreding van het bepaalde ten aanzien van het gebruik van gronden en opstallen, genoemd in artikel 29, leden I, sub 1 en 2, II, sub 1, en artikel 34, lid II, sub 1 en het uitvoeren van werken of werkzaamheden genoemd in artikel 30 onder lid 1, wordt als strafbaar feit aangemerkt in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 36.

Slotbepaling

Deze voorschriften met bijbehorende kaart kunnen worden aangehaald onder de naam bestemmingsplan Santpoort-zuid 1.

Aldus vastgesteld door de Raad der gemeente Velsen
op
20 JUNI 1985

de secretaris, de voorzitter,

Met uitzondering van:
- artikel 8, lid 1
- artikel 9, lid 3;
- de woorden "zulks met uitzondering van L.P.G." in artikel 19, lid 1;
- de woorden "mits" tot en met "hebben" in artikel 29, lid III.

Goedgekeurd bij besluit van heden nr. 92
Haarlem, 16 SEP. 1986
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

, voorzitter

, griffier

Onherroepelijk, met uitzondering van de artikelen 7, 8, 9, 15, 32, en de leden 5, 6 en 7 van artikel 23.

Goedgekeurd bij besluit van heden nr. 92
Haarlem, 16 SEP. 1986
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

, voorzitter

, griffier

Besluit Gedeputeerde Staten

provinciehuis

postbus 123
2000 MD haarlem
dreef 3
2012 HR haarlem
tel. 023 - 16 99 33
telex 41736 pbnh

provinciaal bestuur van noord-holland

Agenda Gemeenteraad
16 OKT 1986
no. 2.a.....
Besluit

Burgemeester en Wethouders
van Velsen.

GEMEENTE VELSEN
INGEK. 065929
26 SEP 1986
KLASS

datum 16 september 1986
afdeling/nummer 1/92
inlichtingen bij dhr. Vogel
onderwerp -

VERZONDEN 17 SEP. 1986

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op het door Burgemeester en Wethouders van Velsen bij schrijven van 28 augustus 1985 ter goedkeuring aangeboden besluit van de raad van die gemeente van 21 juni 1985, nr. 24 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Santpoort-Zuid I" met de daarbij behorende plankaart en voorschriften, als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening alsmede op de daartegen ingediende bezwaarschriften.

Aan de hand van de stukken wordt het volgende vastgesteld:

1. Het plan heeft in ontwerp vanaf 13 december 1984 en na vaststelling vanaf 11 juli 1985 beide keren gedurende een maand voor een ieder ten gemeentehuize ter inzage gelegen. Tevoren is hiervan op de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven wijze kennis gegeven.
2. Het gewijzigd vastgestelde plan is op 18 september 1985 ter provinciale griffie ingekomen.

Voorts gelezen:

A. De bezwaarschriften van
   1. de heer A.E. Dolfin, Duinlustparkweg 43, 2082 ES Santpoort-Zuid;
   2. de heer mr. Chr.P. van Eeghen, Postbus 5265, 1007 AG Amsterdam namens de heer H.A. Bouman, Vinkenbaan 29 Santpoort-Zuid;
   3. de heer mr. R.J.G. Smit, Postbus 5287, 2000 CG Haarlem namens de heer T.P.F. Hubrecht, Vinkenbaan 34, Santpoort-Zuid en 10 bewoners van woningen aan de Vinkenbaan e.o.;
   4. de heer mr. A.B.J. Koch, Anna van Burenlaan 4, 2082 BL Santpoort-Zuid;
   5. de heer J. Flohil, Vinkenbaan 20, 2082 EP Santpoort-Zuid;
   6. de Stichting Santpoort, Postbus 21, Santpoort-Zuid.

B. Het omtrent deze bezwaren uitgebrachte ambtsbericht van Burgemeester en Wethouders van Velsen.

C. Het omtrent het plan en de daartegen ingediende bezwaarschriften uitgebrachte advies van de Subcommissie voor de Gemeentelijke Plannen van de Provinciale Planologische Commissie d.d. 26 maart 1986.

div. bijlagen.

Bereikbaarheid per openbaar vervoer.
Vanaf station Haarlem buslijnen 1, 2, 3, 71, 72, 92 en 93 van de NZH en de lijnen 140 en 143 van Centraal Nederland. Buslijn 80 NZH (Zandvoort - Amsterdam) halte Tempeliersstraat.

Verzoeke bij beantwoording datum, afdeling, nummer en onderwerp nauwkeurig aan te halen.

Door reclamanten worden de volgende bezwaren naar voren gebracht:

Door reclamant, genoemd onder 1:
"dat hij meer in het bijzonder bezwaren tegen het bestemmingsplan heeft waar dit het terrein van de honingfabriek Mellona van het concern Quaker Oats betreft;
dat dit bedrijf, van oorsprong een bijenstand zonder enige hinder voor het omgevende woonmilieu na aankoop van een achter de huizen van de Duinlustparkweg gelegen boomgaard deze boomgaard van lieverlede heeft veranderd in een opslagterrein voor vaten waarmee de ontwikkeling van een bijenstand tot een volslagen fabriek gelijke tred hield;
dat deze ontwikkeling geleid heeft tot een overlast voor de aan het terrein grenzende woonhuizen door vatenoverslag, het af- en aanrijden van zware vrachtwagens (ook 's nachts) die alleen via de drukke winkelstraat Bloemendaalsestraatweg het terrein kunnen bereiken, zoemen van machines (vooral 's nachts hinderlijk), het storten van afvalglas in containers, gierend lawaai van vorkheftrucks, hinder van wespen, kortom alle hinder die een fabriek nu eenmaal in een woonwijk veroorzaakt;
dat nog opgemerkt kan worden, dat deze hinder niet alleen door de bewoners van de Duinlustparkweg wordt ondervonden maar ook in de Bruno Klauwersstraat;
dat het bedrijf zich altijd zeer weinig aan klachten van de bewoners gelegen heeft laten liggen en altijd eerst nadat bij gemeentelijke instanties was geklaagd schoorvoetend tot enig actie overging;
dat thans in het bestemmingsplan een situatie wordt gelegaliseerd die is ontstaan doordat een particulier eigenmachtig een oorspronkelijk als boomgaard bestemd terrein in een fabrieksterrein heeft veranderd met een daarmee gepaardgaande intensievere industrialiteit, zonder dat de omgeving daarin is gekend, laat staan enige inspraak heeft gehad, terwijl evenmin ooit is gebleken dat de gemeentelijke overheid er enige zeggenschap in heeft gehad;
dat blijkens een opmerking van de gemeente ter hoorzitting Mellona wel degelijk als een milieuonvriendelijk bedrijf wordt aangemerkt doch voor verplaatsing (vooralsnog) niet in aanmerking komt;
dat derhalve vast staat dat Mellona een belasting voor het woonmilieu vormt;
dat nu de landelijke woonomgeving door de ongecontroleerde ontwikkelingen een duidelijke veer heeft moeten laten, ten minste voorkomen dient te worden dat deze desastreuze ontwikkeling nog verder kan voort gaan;
dat het dan ook als ontoelaatbaar moet worden aangemerkt, dat het bestemmingsplan voorziet in een aantal uitbreidingen van de fabrieksgebouwen;
dat, wanneer verplaatsing van het bedrijf al op problemen stuit een dergelijke verplaatsing wel volkomen van de baan is wanneer de fabriek in de toekomst nog groter wordt;
dat de bedrijfsleiding van Mellona zeer vaag en wispelturig is met betrekking tot hun wens tot uitbreiding en de omwonenden daarover zoveel mogelijk in het ongewisse laat zoals uit het volgende moge blijken: op een door de fabriek belegde "burenavond" werd op de vraag wat voor uitbreidingen er in de toekomst te verwachten waren door de heer Wijntjes, directeur Quaker Oats, geantwoord, dat er geen uitbreidingsplannen waren; toen werd opgemerkt, dat die plannen toch bij de gemeente lagen deed men alsof men dat zelf voor het eerst hoorde; korte tijd daarop op een tweede "burenavond" worden ineens gedetailleerde plannen getoond maar dat zouden slechts gedachten zijn voor als men ooit zou willen uitbreiden, dan komt het ontwerp-bestemmingsplan, dat spreekt over een dringende behoefte tot uitbreiding, maar deze dringende behoefte wordt op de inspraakavond door de heer Wijntjes weer tegengesproken;
dat het voorgaande moge illustreren hoe weinig het bedrijf tot daadwerkelijk tegemoetkomen aan de belangen van de buurt bereid is;

dat de gemeente op bezwaren van ondergetekende onder meer antwoordt, dat "de hinder niet groot genoeg is" om het bedrijf te verplaatsen, maar ook dat van de voorgestane uitbreidingen nog niet vast staat of ze milieuhinderlijke gevolgen zullen hebben;
dat dus niet moet worden uitgesloten dat na uitbreiding de overlast "groot genoeg" zal zijn maar dan zal verplaatsing praktisch onmogelijk worden geoordeeld;
dat, daar eventuele uitbreiding met geen enkele waarborg voor de omgeving is omkleed (in tegendeel, uitbreiding leidt tot grotere industriële activiteit en dus tot te verwachten grotere hinder) een dergelijke uitbreiding niet in het bestemmingsplan mag worden opgenomen;
dat, samenvattend, de gemeente met het bestemmingsplan een op sluipende wijze door een bedrijf veroorzaakte aantasting van het woonmilieu legaliseert en door in het plan in verdere mogelijkheden tot uitbreiding te voorzien de weg naar een sanering van de situatie geheel afsluit, terwijl voorts door de gemeente wat de mate van hinder betreft geen enkel bewijs wordt aangedragen voor de grootte ervan (er is nooit enig proces-verbaal van metingen getoond zodat de beweringen van de gemeente niet gestaafd zijn).

Redenen waarom hij het college van Gedeputeerde Staten verzoekt het besluit van de gemeenteraad te vernietigen en te bepalen dat het huidige fabriekscomplex op geen enkele wijze mag worden uitgebreid en voorts aan het huidige industriële gebruik van het terrein een door uw college redelijke geachte termijn te stellen."
Reclamant heeft tot slot nog opgemerkt dat het voor een grote onderneming als Quaker Oats toch mogelijk moet zijn voor het onderhavige bedrijf een alternatieve vestigingsplaats te vinden.

Door reclamant, genoemd onder 2:
"Het perceel van reclamant (circa 5.000 m2) is gelegen deels in de gemeente Bloemendaal, deels in de gemeente Velsen. Het in Velsen gelegen deel (circa 2.000 m2) wordt hierna aangeduid met "het terrein". Op het terrein staat een gebouw dat op dit moment als garage wordt gebruikt. De eerste verdieping wordt voor opslag gebruikt. Tot het moment van het ontwerp-bestemmingsplan golden ter plaatse uitsluitend de bouwvoorschriften van de bouwverordening, hetgeen impliceert dat er bouwmogelijkheden waren op het terrein.
Ten onrechte zijn in het bestemmingsplan de bouwmogelijkheden vervallen. De gemeente Velsen hanteert hierbij niet de norm voor bebouwingsdichtheid die elders in het plan is opgenomen, maar haakt aan bij een voor verzoeker ongunstiger norm uit de gemeente Bloemendaal, de zogenaamde "20 meter-maat".
Dit besluit om geen bouwmogelijkheden op te nemen voor het terrein en de argumentering daarvan is op de volgende gronden ondeugdelijk:
De gemeente stelt: "Wel bestaat wellicht de mogelijkheid om een woning elders op de kavel op te richten, een en ander met inachtneming van de bovengenoemde 20 meter-maat en op een landschappelijk en stedebouwkundig aanvaardbare plaats". Uit deze mededeling wordt echter niet de consequentie getrokken, om dan ook een bouwmogelijkheid op die wijze in het bestemmingsplan van de gemeente Velsen op te nemen.
Indien een afstand van 20 meter ten opzichte van de bestaande bebouwing wordt aangehouden, dan is het mogelijk om op het terrein een tweede woonhuis binnen de gemeente Velsen te plaatsen. Een dergelijke oplossing is gezien de grootte van het terrein (2.000 m2) en de bebouwingsdichtheid in de omgeving (zowel Bloemendaal als Velsen) landschappelijk en stedebouwkundig aanvaardbaar.

Afgezien van het feit dat de "20 meter maat" niet een juiste weergave is van de geldende planologische inzichten in de gemeente Bloemendaal, is de verwijzing naar normen in de naastgelegen gemeente niet terzake doende. Het gaat in de gemeente Velsen om de normen die in de gemeente Velsen worden gehanteerd. In de gemeente Velsen geldt de "20 meter maat" niet. Het is niet redelijk om binnen één gemeente met twee maten te meten. Het is ook niet redelijk om in een grensgeval zonder meer de voor de belanghebbende meest nadelige norm van de in de twee gemeenten geldende normen toe te passen.
Tijdens een bespreking met de gemeente Velsen is gebleken dat men dit grensgeval min of meer over het hoofd heeft gezien, ondanks het feit dat de bezwaren tijdig zijn ingediend. Verzoeker meent echter dat deze omissie alsnog had moeten worden rechtgezet. Hij was ook bereid om akkoord te gaan met een globale bebouwingsmogelijkheid zodat de gemeente bij een eventuele uitwerking meer invloed kan uitoefenen, maar ook hierop is de gemeente ten onrechte niet ingegaan."

In een later stadium - ter gelegenheid van de openbare hoorzitting (zie hierna) - is hieraan nog het volgende toegevoegd.

"Reclamant heeft een vrij beroep en dient voor een eigen pensioenvoorziening te zorgen. In wezen dient het huis met erf aan de Vinkenbaan 29 mede als oudedagsvoorziening. Reclamant heeft op dit moment geen concrete bouwplannen, maar hij heeft er belang bij dat de bouwmogelijkheid op zijn terrein, in de gemeente Velsen wordt gehandhaafd.

Onjuiste feitelijke grondslag.
Op het terrein in de gemeente Velsen is een gebouw gelegen met een omvang van circa 200 m3. Dit wordt momenteel als garage voor twee auto's gebruikt. De bovenverdieping is op dit moment in gebruik als opslag. Er staat derhalve reeds een gebouw op het terrein.
Ten onrechte wordt gesteld dat het terrein van reclamant in de gemeente Velsen "fraai bebost" zou zijn. Hierboven is reeds gesteld dat op het terrein een gebouw is gelegen. Kennelijk heeft de Provinciale PLanologische Commissie met dit feit geen rekening gehouden. De bestaande bebouwing zou op een landschappelijk en stedebouwkundig aanvaardbare wijze kunnen worden verbouwd tot woning, waarbij het terrein voor het overige niet wordt aangetast, terwijl evenmin nadeel te verwachten is voor het villa-achtige karakter van de wijk.
Ten aanzien van de bebossing dient te worden opgemerkt, dat deze voornamelijk is gelegen op het in de gemeente Bloemendaal gelegen terrein van reclamant. Daar staan onder meer eiken, kastanjes en zeer oude beuken, die door reclamant grondig worden onderhouden. Bij realisering van een woning op het terrein is er geen noodzaak om bestaande bebossing in de gemeente Velsen te verwijderen. Dit zal ook niet gebeuren. Op het terrein in de gemeente Velsen staan overigens naast dennen nogal wat iepen, die door iepziekte progressief worden aangetast.

Advies Provinciale Planologische Commissie.
De planologische commissie benadrukt dat de doelstelling van het plan conserverend is. In haar motivering vergelijkt de planologische commissie de bouwmogelijkheden van het terrein van reclamant met die van de tennisbaan (700 m2).
Ten aanzien van de tennisbaan wordt gesteld dat deze kan worden bebouwd omdat het bouwperceel geen onderdeel uitmaakt van een bos, immers waar de tennisbaan ligt is ook geen beplanting aanwezig.
Aan de tennisbaan kan moeilijk een grote landschappelijke betekenis worden toegekend, en bij bebouwing behoeft geen directe schade aan de begroeiing te worden aangebracht.

Kennelijk heeft men over het hoofd gezien dat op het terrein van reclamant reeds bebouwing voorkomt. Bij het terrein van reclamant is derhalve evenmin sprake van het verwijderen van beplanting van betekenis. Wijziging van de bestaande bebouwing bij reclamant heeft minder effect op het landschap dan het oprichten van bebouwing ter plaatse van de tennisbaan.

Het advies van de Provinciale Planologische Commissie mist dan ook grondslag in de feiten.

Moeilijke formulering?
Reclamant zou bij voorkeur een bebouwingsmogelijkheid opgenomen zien ter plaatse van de huidige bebouwing op het terrein in de gemeente Velsen, omdat dan een bebouwingsmogelijkheid wordt gecreëerd, waarbij de huidige kenmerken van het terrein kunnen worden gehandhaafd.
De gemeente Velsen is ook van mening dat het redelijk is om de mogelijkheid van een extra woning op het 5000 m2-grote terrein te handhaven. In dit verband zij verwezen naar de mededeling van de gemeente:

> "wel bestaat wellicht de mogelijkheid om een woning elders op de kavel op te richten, een en ander met inachtneming van de bovengenoemde 20 meter-maat en op een landschappelijk en stedebouwkundig aanvaardbare plaats."

Men vreesde echter moeilijkheden met de vastlegging van de bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan. Reclamant is van mening dat dit geen geldige reden is om de bebouwingsmogelijkheid niet op te nemen.

Conclusie.
Reclamant meent dan ook dat alsnog een bouwmogelijkheid moet worden opgenomen, bij voorkeur ter plaatse van de huidige bebouwing op het terrein, en/of dat gedeputeerde staten hun toestemming aan het plan voorzover dit reclamants terrein betreft dienen te onthouden.

Reclamant handhaaft zijn bezwaren met betrekking tot het Mellona-complex. Het is duidelijk dat het Mellona-complex planologisch niet past in de omgeving, en dat een uitbreiding deze planologische bezwaren doet toenemen. De verplaatsing van dit bedrijf is volgens een toelichting van de gemeenteraad kennelijk niet denkbeeldig, het ligt dan ook voor de hand dat er geen uitbreidingen worden toegestaan. De motivering dat thans nog niet zou vaststaan of de bedrijfsuitbreiding hinderlijke gevolgen zou hebben is ondeugdelijk. In ieder geval zal de bron van hinder worden uitgebreid, en op diverse plaatsen direkter worden ondervonden, onder andere door reclamant. De normen die in de Hinderwet worden gehanteerd kunnen deze planologisch ongewenste ontwikkeling niet wegnemen.

Het College van Gedeputeerde Staten wordt dan ook verzocht op grond van deze bezwaren het bestemmingsplan te herzien en een bebouwingsmogelijkheid te handhaven op de kavel van reclamant voor zover deze in de gemeente Velsen is gelegen, en goedkeuring te onthouden aan de uitbreiding van het Mellona-complex. "

Door reclamant, genoemd onder 3:
Reclamant gaat in op een schrijven van het gemeentebestuur van Velsen d.d. 8 juli 1985.
Dit schrijven luidt, voor zover van belang, als volgt:
"Het bezwaarschrift verzet zich tegen het ontwerp-bestemmingsplan Santpoort-Zuid I om ter plaatse van het kadastrale perceel F 7597 een bouwmogelijkheid aan te geven voor een vrijstaande eengezinswoning (huidige tennisbaan).

Drie argumenten worden hiertoe aangedragen:
1. In het plan wordt gesteld dat het gebied is volgebouwd; de huidige situatie moet als een eindfase worden beschouwd.
2. Volgens de structuurschets kan verdichting alleen na zorgvuldige toetsing geschieden.
3. Het gebied dient landschappelijk zoveel mogelijk beschermd te worden.

Ad 1.
Het begrip "volgebouwd" dient bezien te worden in de planologische context van onbebouwd terrein dat in de loop der tijden volgebouwd is. Gesteld kan worden dat de bebouwing nagenoeg in een eindfase is gekomen, derhalve wordt gesproken over volgebouwd.
Reeds bij de inleiding op pagina 3 van de toelichting wordt gesteld en aangegeven dat het bestemmingsplan overwegend een conserverend karakter heeft.
Indien dit begrip zo eng dient te worden geïnterpreteerd als wordt gesteld, zou dit tevens betekenen dat geen verdere bebouwing meer mogelijk is.
De mogelijkheid tot het oprichten van bijgebouwen en praktijkruimten is juist in het plan opgenomen.
De ontwikkeling rond de Vinkenbaan heeft geleid tot het steeds verder verkavelen van de oorspronkelijke percelen, waarbij in het verleden telkens weer met toepassing van de bouwverordening een vrijstaande, danwel dubbele woning is gebouwd. Ook de onderhavige kavel is als zodanig te beschouwen. Het feit dat tot op heden een tennisbaan is ingericht doet aan de bouwmogelijkheden ingevolge de bouwverordening niets af. Planologisch wordt de bouw van een woning op deze plaats aanvaardbaar geacht.

Ad 2.
Op geen enkele wijze is de aanwijzing van deze bouwlokatie strijdig met de (gemeentelijke) structuurschets. Zoals ook in het verleden vaker is gebeurd, wordt een grote bouwkavel gesplitst om er een enkele woning bij te plaatsen. De afstanden tussen de woningen zijn alleszins verantwoord te noemen; juist hier aan de Vinkenbaan waar een diversiteit aan kavelbreedtes en woningen aanwezig is.

Ad 3.
Wanneer het totale gebied in ogenschouw wordt genomen, kan worden gesteld dat het een binnenduinlandschapsgebied is met bospercelen.
Deze percelen zijn zoveel mogelijk met behoud van de houtopstand bebouwd met vrijstaande en twee aaneengesloten woningen. Het zogenaamde "Schroeder van der Kolkbosje of Sleutelbosje" te Bloemendaal is van bebouwing gespaard gebleven. Het onderhavige perceel maakt van dit bosje geen deel uit. Van een landschappelijke aantasting van het gebied is voorts geen sprake, daar waar het betreft een thans reeds jarenlang verhard terrein.

Naar aanleiding van de door u geconstateerde willekeur bij vergelijking van de onderhavige bouwmogelijkheid en het niet toestaan van een bebouwingsmogelijkheid op twee andere kavels aan de Vinkenbaan, te weten sectie F, nr. 7396 (hr. Flohil) en sectie F, nrs. 2391 en 1698 (hr. Bouman), merken wij het volgende op.
De in eigendom aan de heer Flohil toebehorende kavel grond, is te smal om op aanvaardbare wijze een woning te kunnen realiseren, mede gezien de situering van zijn huidige woning. Voorts is uit landschappelijke overwegingen bebouwing van dit perceel ongewenst.

De situatie hier kan stellig niet worden vergeleken met het perceel aan de Vinkenbaan, waarop zich thans nog de tennisbaan bevindt.
Bij een eventuele bebouwing van de kavel grond, eigendom van de heer Bouman ligt de situatie weer heel anders. Aangezien deze kavel zich bevindt op de grens met de gemeente Bloemendaal, dient rekening te worden gehouden met de aldaar geldende stedebouwkundige regeling, krachtens welke een open ruimte van 20 meter, gemeten vanaf de zijwaartse perceelgrens, in acht genomen moet worden. Indien betrokkene zich aan deze maat kan houden bestaat wellicht de mogelijkheid dat de woning op een stedebouwkundig en landschappelijk aanvaardbare plaats kan worden ingepast.
In het licht van het bovenstaande en na afweging van alle belangen heeft de gemeenteraad besloten uw bezwaren ongegrond te verklaren."

Reclamant reageert hierop als volgt:
"Ad 1.
Bij de beantwoording van dit argument geeft het College van B. en W. zelf reeds aan, dat één van de uitgangspunten van onderhavig bestemmingsplan nu juist is het een halt toe kunnen roepen aan de verdere verkaveling en het volbouwen van onderhavig gebied.
Alleen mag het begrip volgebouwd niet zo eng geïnterpreteerd worden, dat er helemaal niets meer gebouwd zou mogen worden.
Het College noemt dan als voorbeelden bijgebouwen en praktijkruimtes. Opvallend is dat juist niet nieuwe vrijstaande huizen worden genoemd.
Dit nu wilde men juist voorkomen, zoals ook tot uitdrukking is gekomen in het allereerste ontwerp-bestemmingsplan.
Ten aanzien van onderhavig perceel was niet een bebouwingsmogelijkheid opgenomen.
Het allereerste ontwerp is onderworpen geweest aan alle mogelijke inspraakprocedures op grond waarvan uiteindelijk het definitieve ontwerp-bestemmingsplan is vastgesteld. Het alsnog doen opnemen in de definitieve versie van het ontwerp-bestemmingsplan is op geen enkele wijze onderhevig geweest aan inspraak, zelfs is deze verandering niet aan de orde geweest in de Commissie Ruimtelijke Ordening van de Raad van de gemeente Velsen.
Gelet bovendien op de nogal vreemde wijze waarop onderhavig perceel van eigenaar is gewisseld, als verwoord in mijn toelichting ten behoeve van de hoorzitting (in het gemeentehuis) d.d. 18 april 1985, kan de conclusie niet anders zijn dan dat in casu op onzorgvuldige wijze is omgegaan met:
a) De uitgangspunten van het bestemmingsplan;
b) De belangen van de burgers.
Immers nergens blijkt, dat van enige toetsing, laat staan zorgvuldige of behoorlijke toetsing sprake is geweest of welke dan de algemeen maatschappelijke veranderingen zouden zijn op grond waarvan het alsnog opnemen van een bebouwingsmogelijkheid terzake onderhavig perceel gerechtvaardigd zou zijn.
Bovendien heeft voormelde wijziging plaats gevonden zonder enige vorm van inspraak zoals ten aanzien alle andere onderdelen van het plan wel is geschied.

Ad 2.
Hetgeen hierboven ten aanzien van Ad 1 is gesteld kan eveneens onverkort als hier herhaald worden beschouwd.
Niet valt in te zien op welke gronden ten aanzien van onderhavig perceel andere uitgangspunten zouden gelden en derhalve met andere maten gemeten kan worden dan aangegeven in de structuurschets.
Begrippen als volgebouwd en eindfase worden zonder meer, althans zonder dat er enig blijk van zorgvuldige toetsing is, terzijde geschoven. Niet wordt aangegeven welke algemeen maatschappelijke veranderingen zich hebben voorgedaan.

Ad 3.
Ten onrechte wordt door het College van B. en W. aan onderhavig perceel niet een zodanige landschappelijke waarde toegekend op grond waarvan bebouwing als ongewenst moet worden beschouwd.
Het enkele feit, dat onderhavig perceel in de gemeente Velsen is gelegen kan geen voldoende argumentatie zijn om dit perceel niet te beschouwen als één geheel met het vermelde "Sleutelbosje".
Ten aanzien van dit Sleutelbosje is door uw college reeds vastgesteld, dat de grootste terughoudendheid terzake het toestaan van woonbebouwing geboden is en wel omdat de recreatieve en natuurwetenschappelijke waarden als onvervangbaar worden beschouwd.
Onderhavig perceel heeft thans in ieder geval recreatieve waarde en zou ook een natuurwetenschappelijke waarde kunnen herkrijgen indien ter plaatse niet meer getennist zou worden.
In geval van bebouwing zal daarvan nooit meer sprake kunnen zijn.
Uit het onder Ad 1 en Ad 2 gestelde moge eveneens duidelijk zijn, dat in casu sprake is van het tegendeel van het in aanmerking nemen van ook maar enige terughoudendheid.

De willekeur.
Het College van B. en W. geeft ten aanzien van het niet toestaan van een bebouwingsmogelijkheid op de kavel van de heer Flohil een belangwekkende motivatie: "Voorts is uit landschappelijke overwegingen bebouwing van dit perceel ongewenst."
Hetgeen het College van B. en W. van toepassing acht op de kavel van de heer Flohil zou nu juist a fortiori van toepassing moeten zijn op onderhavig perceel.
Door dit niet te doen is er sprake van willekeur op grond waarvan de Raad van de gemeente Velsen nimmer tot een vaststelling van onderhavige bestemming had mogen besluiten.

Terzake de argumenten van het College van B. en W. ten aanzien van de kavel van de heer Bouman kan de volgende algemene conclusie getrokken worden:
De Raad van de gemeente Velsen had om twee redenen (of één van beide) moeten besluiten tot niet verlening van de bebouwingsmogelijkheid op onderhavig perceel:
1) Op onderhavig perceel kan alleen gebouwd worden door het desbetreffende huis precies althans vrijwel precies op de gemeentegrens met de gemeente Bleoemendaal te bouwen, hetgeen in strijd is met de stedebouwkundige regeling van de gemeente Bloemendaal.
2) Indien genoemde regeling in casu niet van toepassing zou zijn, omdat onderhavig perceel bijv. direct grenst (maar in mijn opvatting tevens één geheel vormt met) aan het Sleutelbosje, had, gelet op de opvattingen van uw college omtrent de woonbebouwing van dit bosje, in ieder geval een verantwoorde open ruimte tot dit bosje in het plan dienen te worden opgenomen, hetgeen niet is geschied, kennelijk omdat anders geen bebouwing van onderhavig perceel mogelijk zou zijn.

Ten aanzien van het punt willekeur nog het navolgende:
Bij gelegenheid van de gemeentelijke hoorzitting d.d. 18 april 1985 is door mij namens cliënten nog zeer uitvoerig stilgestaan bij de wijze van eigendomsovergang van onderhavig perceel in verband met de daaropvolgende verlening van een bouwmogelijkheid op onderhavig perceel.
De Raad van de gemeente Velsen had op grond van de voorhanden zijnde feiten nooit mogen besluiten tot de bestemming van onderhavig perceel, juist ook om iedere schijn van willekeur te vermijden en derhalve niet te honoreren.
In het kort zij voor de goede orde nog eens de geschiedenis herhaald:

Nà alle inspraakprocedures verzoekt de huidige eigenaar van het perceel, de heer Carton, bij brief van 24 augustus 1983 aan het College van B. en W. van de gemeente Velsen, of op onderhavig perceel een woonhuis gebouwd mag worden.
Op dat moment is er geen bebouwingsbestemming in het plan opgenomen. De neer Carton is nog geen eigenaar, maar wordt dat wel (althans zijn echtgenote) op 19 september 1983.
Men mag er vanuit gaan, dat reeds een aantal weken vóór 19 september 1983 de koop met de vorige eigenaar (mevrouw De Meza) is gesloten, rekening houdend met de gangbare termijnen tussen het moment van het sluiten van een overeenkomst en de datum van de juridische levering van onroerend goed.
De conclusie kan worden getrokken, dat reeds geruime tijd vóór 24 augustus 1983 de toenmalige eigenaar, de heer De Meza (althans zijn echtgenote) de toezegging van de gemeente Velsen heeft gekregen dat op zijn (haar) perceel een bebouwingsbestemming zou worden opgenomen in het definitieve ontwerp-bestemmingsplan.
De heer De Meza immers bood onderhavig perceel reeds in juni/juli 1983 aan voor een prijs van f 125.000,--, derhalve voor bouwgrond.
Eerst op 28 oktober 1983 stelt de gemeente Velsen de heer Carton officieel en schriftelijk op de hoogte van de mogelijkheid tot het bouwen van een woonhuis op onderhavig perceel.
Bij de levering op 19 september 1983 is terzake geen ontbindende voorwaarde opgenomen (te raadplegen in de openbare registers) voor het geval er geen bouwbestemming in het plan zou worden opgenomen, hetgeen toch normaal en gebruikelijk zou zijn althans indien er nog onzekerheid zou bestaan, hetgeen er bestond, omdat de gemeente Velsen pas op 28 oktober 1983 haar standpunt heeft medegedeeld.

Juist gelet op de uitgangspunten met betrekking tot onderhavig bestemmingsplan, onder meer tot uitdrukking komend in een niet-opnemen van een bebouwingsmogelijkheid op onderhavig perceel in de eerste "versie" van het ontwerp had de gemeenteraad iedere schijn van willekeur in deze dienen te vermijden en had zij niet tot vaststelling van onderhavige bestemming behoren te besluiten."

Reclamant sluit zich verder volledig aan bij de bezwaren van bezwaarmakende, genoemd onder 4 (zie hierna).
Voorts wees hij ter gelegenheid van de openbare hoorzitting (zie hierna) nog op het volgende:

"De wetgeving verlangt dat de uitkomsten van het gevoerde overleg met overheidsdiensten worden vermeld in de toelichting die de plannen en ook het ontwerp van die plannen vergezelt.
De geïnteresseerde burgers, de beoordelende, adviserende en beslissende instanties kunnen zo kennis nemen van de betrokken belangen en hoe door de voorbereider van het plan met die belangen rekening is gehouden.

Welke belangenafweging heeft in casu plaatsgevonden.

a. In het oorspronkelijke ontwerp-bestemmingsplan was m.b.t. onderhavig perceel geen bebouwingsmogelijkheid opgenomen. Dit ontwerp is naar allerlei instanties verzonden terzake advies c.q. inspraak.
b. In het definitieve ontwerp is plotseling wel een bebouwingsbestemming opgenomen.
c. Het oorspronkelijke ontwerp was geheel en al conform de uitgangspunten van het plan.
   En wel in het bijzonder:
   1. Erkenning dat binnenduinrandgebied is volgebouwd.

2. Huidige situatie moet als eindfase worden gezien, waarbinnen slechts rekening kan worden gehouden met algemeen maatschappelijke veranderingen.
3. De huidige situatie wordt gekenschetst als landschappelijk en recreatief uiterst waardevol.

d. Er is slechts één bron waaruit afgeleid kan worden welke beweegredenen hebben geleid tot wijziging van de bestemming: blz. 2 rapportage inspraak-procedure: "De eigenaar van dit stuk grond heeft vorig jaar al het verzoek gedaan om op dit terrein een huis te mogen bouwen. Dit acht de gemeente aanvaardbaar uit stedebouwkundige motieven. Ook verder bestaan er geen weigeringsgronden."

Uit het hierboven onder 2.d. gestelde blijkt op geen enkele wijze, dat er een zorgvuldige afweging van belangen heeft plaatsgevonden:
Algemeen aanvaard uitgangspunt in ruimtelijke ordening.

Bovendien had gemeente Velsen alleen maar mogen toetsen aan de door haarzelf gestelde criteria als uitgangspunten van onderhavig plan:
Algemeen maatschappelijke veranderingen.

Er heeft geen enkele toetsing plaatsgevonden aan het criterium "algemeen maatschappelijke veranderingen."
De gemeente Velsen wist, althans behoorde te weten, dat niet alleen het landschappelijke karakter zou worden aangetast, maar bovenal de recreatieve belangen van 150 tennissers in het geding waren. Er heeft echter geen enkele belangenafweging plaatsgevonden.
Het argument van de gemeente Velsen terzake de wijziging van de bestemming van onderhavig perceel, te weten het feit, dat onder de oude bestemming zonder meer een bouwvergunnig verleend had moeten worden, raakt kant noch wal.
Juist immers ter voorkoming van ongewenste bebouwingen wordt een voorbereidingsbesluit genomen.
In casu: het gebied is volgebouwd, geen verdere verdichting.
Slechts in één geval zou een uitzondering denkbaar en wellicht te overwegen zijn geweest, nl. indien de vorige eigenaar van de grond juist deze grond bestemd zou hebben voor het bouwen van een huis om er zijn oude dag door te kunnen brengen. In dat geval zou bij een zorgvuldige afweging van belangen wellicht een wijziging gerechtvaardigd kunnen zijn.
Echter niet onder de huidige omstandigheden nu deze grond puur uit speculatieve overwegingen van eigenaar is gewisseld en bovendien op een wijze die op z'n zachts gezegd bevreemdend en verdacht is.
De gang van zaken rond de onderhavige wijziging mag als onzorgvuldig en volstrekt willekeurig worden aangemerkt.
Immers onderhavige wijziging had, voorafgaande aan het opnemen in het definitieve ontwerp, aan alle belanghebbenden moeten worden voorgelegd. Pas dan zou sprake geweest kunnen zijn van een behoorlijke belangenafweging."

Reclamant reageert als volgt op het advies van de Provinciale Planologische Commissie:
"In de inleiding stelt de Commissie zelf dat de tennisbaan beschouwd moet worden als uitloper van het Sleutelbosje. Dit is in strijd met de latere beweringen van de Commissie, die haar oordeel kennelijk laat afhangen van wat de gemeente hieromtrent stelt. Zie voorlaatste pagina.
Het gestelde omtrent het niet-verdichten van een lint is om tweeërlei reden onjuist.
Het langer maken van een lint is ook verdichting van het lint, maar bovendien betekent het dichtbouwen van een uitloper van het Sleutelbosje tevens een aantasting van de waarde van dit Sleutelbosje.

Het zijn van uitloper van het Sleutelbosje van onderhavig perceel brengt nadrukkelijk in herinnering het door uw college gestelde als onderdeel van K.B. 17 juni 1980 t.a.v. het Sleutelbosje en derhalve mutatis mutandis t.a.v. een uitloper van het Sleutelbosje:
blz. 2. "dat bij de beantwoording van de vraag of op een dergelijk natuurgebied woonbebouwing moet worden toegestaan, de grootste terughoudendheid geboden wordt; dat dit terrein van recreatieve en natuurwetenschappelijke waarde als onvervangbaar kan worden beschouwd".
Zoal de natuurwetenschappelijke waarden niet in de eerste plaats van belang zijn, dan toch zeker de recreatieve waarden: Zie de 150 tennissers, zie het gebrek aan tennisbanen in het gebied (Sportnota gemeente Velsen oktober 1981), zie de afwending van het gevaar van definitief verdwijnen van onvervangbaar gebied bij handhaving oude bestemming.

In de tweede plaats wordt het begrip verdichting volstrekt ten onrechte geïnterpreteerd als lintverdichting.
Uit geen enkel stuk of document onderhavig bestemmingsplan betreffende kan worden afgeleid dat in casu het begrip verdichting alleen bedoeld zou zijn voor lintbebouwing.
Ten onrechte legt de Commissie een relatie ter zake de verdichting tussen andere in het geding zijnde bouwlocaties en onderhavig perceel, daarmee een beperking aan het begrip verdichting gevend die ten ene male niet zo bedoeld is of kan zijn. Het lijkt erop alsof dit argument er met de haren wordt bijgesleept teneinde alsnog de gemeente Velsen te kunnen dekken.

Van belang is voorts, dat de Commissie in meerderheid meent de gemeente Velsen in haar oordeel te moeten volgen. Hieruit valt af te leiden, dat in casu geen sprake is van een unaniem oordeel van de Commissie.
Dit blijkt overigens ook uit het gestelde in de voorlaatste alinea: "het negatieve effect is (in casu) wat minder groot". Het negatieve effect blijft derhalve groot, zo geeft de Commissie toe, echter niet zo groot als in andere gevallen.
De vraag doet zich voor hoe groot het negatieve effect dan wel is.
De Commissie zelf geeft op deze vraag geen antwoord; dat kan zij ook niet, omdat uit niets blijkt dat in casu sprake is geweest van een belangenafweging.
Heel duidelijk is, dat de Commissie de nodige vraagtekens stelt bij de transactie met onderhavig perceel.
Het kan echter toch nimmer mogelijk zijn, dat ongewenste ontwikkelingen bij en speculaties met grond gedekt en gehonoreerd kunnen worden omdat van gemeentewege iemand wellicht in een onbewaakt ogenblik bepaalde toezeggingen heeft gedaan, mogelijk zelfs op grond van onjuiste veronderstellingen getuige de notulen van de raadsvergadering van de gemeente Velsen d.d. 20 juni 1985: zie verklaring heer Bijl blz. 9.140, kennelijk als antwoord op opmerkingen van de heer Van Hoek (blz. 9.134).

De stelling, dat in onderhavig geval geen afweging van belangen heeft plaatsgevonden, althans onvoldoende en onzorgvuldig, wordt het best ondersteund door hetgeen wethouder Bijl tijdens de raadsvergadering van 20 juni 1985 naar voren heeft gebracht.

Op blz. 9.140 gaat wethouder Bijl in op de opmerkingen die de heer Van Hoek heeft gemaakt n.a.v. de gebezigde terminologie in het Gemeenteblad over de tennisbaan (blz. 9.134 en 9.135). Het antwoord van de heer Bijl is onthullend en onthutsend.
Want waarom is de bebouwingsmogelijkheid geschapen?

Citaat: "Voor weigering is geen enkele reden. Het kavel is geschikt (qua grootte neemt steller dezes aan) en het is eigen grond".
Dit is de enige toelichting c.q. afweging die plaats heeft gevonden.
De heer Bijl vergeet zomaar even, dat er al 60 jaar op diezelfde grond getennist wordt en dat met één pennestreek de belangen van 150 tennissers opzij worden gezet, zonder enige vorm van overleg met betrokkenen.
Bovendien heeft zeer duidelijk geen enkele toetsing plaats gevonden aan de uitgangspunten van het plan. "Het gebied is volgebouwd en wijzigingen kunnen alleen plaatsvinden in geval van algemeen maatschappelijke veranderingen".

De laatste alinea omtrent de heer Bijl op blz. 141 is zo mogelijk nog onthullender.
Citaat: "Voor de Gemeente geldt slechts, dat er geen bestemming was. Dan functioneert de bouwverordening. De aanvraag is ingediend na het nemen van het voorbereidingsbesluit. De zaak is dus bevroren. Dan moet het wel worden ingetekend en moet betrokkene verder wachten tot de zaken geregeld zijn, straks via een artikel 19-procedure".
Hier wordt een logica gepresenteerd die onbegrijpelijk is. Want waarom moet iets worden ingetekend als een voorbereidingbesluit van toepassing is.
Zo'n besluit dient er nu juist voor om zaken niet te hoeven intekenen.
Als het gemeentebestuur al tot de mening zou komen dat intekening wenselijk is, dient zij zeer zorgvuldig te werk te gaan, dient zij de algemene regel van Ruimtelijke Ordening toe te passen: Voorafgaand zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen.

Op grond van al het bovenstaande verzoek ik uw college uw goedkeuring te willen onthouden aan het besluit van de Raad van de gemeente Velsen d.d. 20 juni 1985 terzake de vaststelling van het bestemmingsplan Santpoort-Zuid I voorzover het betreft de vaststelling van de bestemming "eengezinshuis Cat. III met erf" terzake het perceel gelegen nabij Vinkenbaan te Santpoort-Zuid, gemeente Velsen, kadastraal bekend sectie F, nummer 7597."

Door reclamant, genoemd onder 4:
Reclamant maakt bezwaar tegen de bebouwingsmogelijkheid op de tennisbaan aan de Vinkenbaan. Deze tennisbaan dient als zodanig gehandhaafd te blijven, omdat hij in een behoefte voorziet. De laatste jaren maakten ± 150 tennissers, meerendeels van wat oudere leeftijd, gebruik van de baan. Hierdoor had deze baan ook een sociale functie. Binnen Velsen zijn geen vergelijkbare alternatieve accommodaties beschikbaar, althans niet in Santpoort-Zuid.
Binnen deze gemeente is bovendien een tekort aan tennisbanen. Reclamant meent dat handhaving van de tennisbaan een groot maatschappelijk en recreatief belang vormt, waar de particuliere belangen van de eigenaar van de grond om ter plaatse een woning te realiseren geenszins tegenop wegen.
Deze eigenaar heeft niet de prijs van bouwterrein betaald, maar die van een tennisbaan. Het terrein moet dan ook niet bebouwd worden met een woning. De vrees voor een schadeclaim mag voor de overheid geen rol spelen. Het bestemmingsplan is conserverend van aard; verdichting van bebouwing zal slechts worden toegepast, na een zorgvuldige toetsing aan de huidige stedebouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. In dit geval is een dergelijk onderzoek achterwege gebleven.

Door reclamant, genoemd onder 5:
Reclamant gaat in op een schrijven van Burgemeester en Wethouders van Velsen d.d. 8 juli 1985. Dit schrijven luidt als volgt:

"Uw bezwaren richten zich tegen het niet opnemen van een bebouwingsmogelijkheid op de u in eigendom toebehorende kavel, gelegen naast Vinkenbaan 20 te Santpoort-Zuid.

1. Op de desbetreffende kavel is een fraai boombestand aanwezig. Verdichting moet uit landschappelijke en stedebouwkundige overwegingen zoveel mogelijk worden voorkomen.
2. Voorts is de kavelbreedte te gering om een tweede woning te kunnen oprichten, gezien de omvang en de situering van uw huidige woning.
   U verwijst voorts naar de kadastrale situatie van 1959 toen u de onderhavige kavel als bouwterrein hebt aangekocht. Op de eerste plaats had het toenmalige perceel (F 2230) een ruimere breedtemaat. Met de uitbouw van de huidige keuken van het pand Vinkenbaan 20 is in 1964 de grens tussen de percelen F 2229 en F 2230 ruim overschreden. In 1975 heeft een kadastrale meting plaatsgevonden en is een nieuwe grens vastgesteld. Deze grens is ongeveer 5 meter oostelijk van de oorspronkelijke grens gelegen.
   Derhalve is het in 1959 als bouwkavel aangekochte perceel drastisch beperkt en is er thans geen vergelijking met de situatie van 1959 meer mogelijk.
3. Bij de opstelling van het ontwerp-bestemmingsplan is er vanuit gegaan, dat beide percelen als één bouwkavel konden worden beschouwd gelet op de grootte van het bestaande pand, alsmede op de eigendomssituatie en het gebruik.
4. Voorts merken wij met betrekking tot de voor genoemde percelen verhoogde onroerend goedbelasting op, dat, zoals u bekend is, hieromtrent reeds een bezwarenprocedure loopt, in welk kader onzerzijds een vertoogschrift bij het gerechtshof te Amsterdam is ingediend.
   Deze bezwaren zijn niet relevant in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure.
5. In het bestemmingsplan is wel een woonhuis opgenomen aan de Vinkenbaan op de plaats, waar zich momenteel een tennisbaan bevindt, aangezien deze kavel hiervoor groot genoeg is en de bouw van een woning ter plaatse landschappelijk en stedebouwkundig aanvaardbaar is te achten, in relatie tot de overige bebouwing aan de Vinkenbaan. Voldoende zijwaartse open ruimte zal hier gehandhaafd blijven.
6. Het betreft hier derhalve een volledig andere situatie dan de door u beoogde bebouwing van een kavel grond elders aan de Vinkenbaan.
   In het licht van het bovenstaande en na afweging van alle belangen heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 20 juni jl. besloten om uw bezwaarschrift ongegrond te verklaren."

Reclamant reageert hierop als volgt:
"Ik maak bezwaar tegen de weigering om een bebouwingsmogelijkheid toe te staan op mijn perceel F 7396 (610 ca), zijnde het enige kavel van het gehele bestemmingsplan Santpoort-Zuid I, waarop geen bouwblok is aangebracht alsmede tegen het zonder enige vorm van informatie of vooroverleg met mij als eigenaar doen samenvoegen van twee naast elkaar liggende kavels tot één geheel met alle nadelige gevolgen vandien.

Tegen de verschillende door mij nader genummerde naar voren gebrachte gronden, waarop deze weigering is gestoeld, wordt door mij gesteld:
Ad 1.
"Op dit kavel is fraai boombestand, dat moet worden gehandhaafd".
Op dit kavel van 610 m2 groot bevinden zich inderdaad 32 eiken van 14 meter hoog en ca. 90 bomen van meer dan 4 meter, dat is één boom per 5 m2 en dat terwijl volgens deskundigen bij een juiste bebossingsgraad de afstand van grote bomen onderling minstens 10 meter dient te zijn.

"Verdichting dient te worden voorkomen".
De liefde voor de natuur bepaalt zich bij de gemeente blijkbaar uitsluitend en alleen tot de Vinkenbaan 20, gelet op de volgende binnen een straal van 100 meter recent plaats gevonden bouwactiviteiten."

Verwezen wordt naar een aantal bijlagen bij het bezwaarschrift. Reclamant wijst vervolgens op de volgende gegevens:
"Bijlage A. (en ook bijl. IV) toont aan hoe in 1975 de villa Longwood aan de ingang van de Vinkenbaan moest wijken voor een hoog flatgebouw, bestaande uit 18 eenheden.
In bijlage B. is weergegeven, hoe in 1977 3 villa's, waarvan één kort tevoren geheel werd gerenoveerd, plaats moesten maken van 8 eengezinswoningen.
Uit bijlage C. blijkt dat het niet aan de gemeente heeft gelegen, dat de bouw van 4 eengezinswoningen bij een frontbreedte van 40 meter op het terrein van mijn buurman Vinkenbaan 22 niet is doorgegaan.
De principiële toestemming voor deze 4 woningen werd verleend bij een straatbreedte per woning van 6 meter, terwijl die in mijn geval bij een breedte van 12 meter werd geweigerd.
Nergens ben ik tegengekomen, dat een kavel van 610 ca, 12 meter breed en 50 meter diep, te klein is voor een vrijstaande kleine woning. Zie in dit verband Vinkenbaan 14, Duinweg 32, 43 en panden aan de Brederoodse Weg en in de Neethof.
De zijdelingse ruimte zou hierbij te gering zijn, maar bij geen van de buurpanden Vinkenbaan 2, 4, 6, 8, 9, 12, 13, 14, 16 en 18 is de afstand van gebouw tot de erfafscheiding meer dan 1 tot 2 meter.

Ad 4.
"Dat de onroerend goedbelasting niet relevant is in dit kader moet worden tegengesproken."
Enerzijds brengt de gemeente met behulp van het bestemmingsplan de waarde van dit perceel bouwgrond tot een fractie terug door haar uitsluitend als tuingrond te beschouwen, anderzijds wordt door dezelfde gemeente gelijktijdig de jaarlijkse kosten verhoogd met 10%, omdat de ligging zgn. is verbeterd.
Enerzijds wordt zelfs summiere bebouwing geweigerd, anderzijds wordt dientengevolge op dit perceel de door het rijk voorgeschreven korting van 300 m2, geldend voor de onroerend goedbelasting van een afzonderlijk perceel, achterwege gelaten.
Enerzijds wordt de bouw van een overkapping van het zwembassin niet toegestaan, omdat het zich achter de achter-rooilijn bevindt, anderzijds wordt deze reeds 25 jaar bestaande betonnen bak door dezelfde gemeente tot bouwsel verklaard, met als gevolg, dat zij voortaan belast wordt met een jaarlijks bedrag van f 346,--.
Een zich op dit terrein bevindende car-port moest in opdracht van de gemeente per 26/6/78 worden gesloopt, terwijl formulieren voor de aanvraag van een bouwvergunning werden verstrekt.
Deze door mij toegezegde aanvraag bouwvergunning werd door mij in de vorm van een principeverzoek voor de bouw van een vrijstaande woning op 24 april 1984 ingediend, dus weliswaar 6 jaar later, maar geheel volgens het advies van de gemeente in hun brochure "bouwvergunning" vastgelegd.
Dit ontwerp was geheel binnen het vlak P.Q,R,S, zoals weergegeven in bijl. III geprojecteerd, maar het verzoek werd niet ontvankelijk verklaard, omdat het niet i.o.m. de bouwverordening met vereiste formulieren, tekeningen, berekeningen enz. was ingediend.
Een op 11 augustus 1984 via mijn aannemer de B.V. Lokhorst te Beverwijk wel geheel volgens de bouwverordening ingediende aanvraag, waarbij rekening werd gehouden met voorgaande bezwaren, werd door B. en W. afgewezen o.a. omdat er al teveel was gebouwd aan de woning op perceel F 3795.

Redenen, waarom u thans verzocht wordt het daarheen te leiden, dat alsnog bouwlocatie wordt toegestaan op perceel F 7396 en dat bij de behandeling van bouwaanvragen geen andere normen worden aangelegd, of regels worden gehanteerd, dan door de gemeente zelf werden toegepast bij een zich twee huizen verder bevindend aan de gemeente toebehorend perceel (Vinkenbaan nr. 14), bewoond door een van haar eigen medewerkers."

Bij brief van 7 april 1986 heeft reclamant zijn bezwaarschrift als volgt aangevuld:
"Ook ik ben een voorstander van het open karakter van dit gedeelte van Santpoort-Zuid.
Dat neemt niet weg, dat er in mijn geval op het bewuste perceel F 7396 een car-port stond, die in 1976 weg moest en waaraan ik inderdaad bebouwingsmogelijkheden ontleen.
Immers, indien op dezelfde plaats waar deze car-port stond, bebouwing zou worden toegestaan, ontstaat een situatie waarbij de woning Vinkenbaan 20 zijwaarts wordt uitgebouwd tot op het belendende perceel.
Het open karakter wordt er niet door aangetast, want de wijziging is van de straat af gezien vrijwel onzichtbaar.
De afstand tot de erfafscheiding is dan ruim 8 meter en dat is meer dan die zijdelingse afstand van de toekomstige woning op de tennisbaan.
Er behoeft geen boom te worden gekapt, zodat geen directe schade aan de begroeiing wordt aangebracht.
Alle eerder door de gemeente Velsen geopperde bezwaren zijn, gelet op de uitgevoerde 4 bebouwingen van Vinkenbaan 18, Vinkenbaan 16 en in het bijzonder Vinkenbaan 14, daarmede ontzenuwd.
Ter plaatse kan de juistheid van bovenvermelde argumenten worden aangetoond, waarbij dan tevens zal blijken, dat dit voorstel de enige mogelijkheid vormt tot ook door uw commissie aanvaarde splitsing, zonder tot sloop van het bestaande pand over te moeten gaan.
Het is mij een raadsel waarom het voorafgaande overleg met de gemeentelijke dienst Bouw en Woningtoezicht steeds maar vastliep op uitsluitend en alleen voor mij geldende bezwaren, terwijl daarnaast bij de tennisbaan alle mogelijke medewerking werd verleend."

Door reclamante, genoemd onder 6:

1. "In dit bestemmingsplan hoort het ten westen van de Bloemendaalsestraatweg gelegen dorpsdeel niet thuis. Zowel tijdens de inspraak, als in (o.a.) het bezwaarschrift van 10 januari 1985 hebben wij uiteengezet waarop deze stelling berust. In het bezwaarschrift als volgt:

   Het plan wordt immers in de Inleiding beschreven als een binnenduinrandgebied, globaal bestaande uit drie met name genoemde delen: de omgeving van de Ruïne van Brederode, het gebied ten westen van de spoorlijn, de Neethof, en het gebied ten oosten van de spoorlijn, genaamd Bosbeek-Zuid. (Verder: "Het kan worden aangeduid als het gebied waarin de ruimere bebouwing van Santpoort-Zuid is opgenomen. Het is een binnenduinrandgebied dat in de loop der jaren is volgebouwd met in hoofdzaak villa's en twee-onder-één-kap woningen ...."). En: "Het behoeft geen betoog dat het "dorp", zoals dit zich in de loop van (nog véél meer) jaren langs de eeuwenoude verbindingsweg van Bloemendaal naar Santpoort heeft ontwikkeld, niet in deze beschrijving past".

   Hieraan hebben wij niets toe te voegen.

2. De grenslegging langs de Bloemendaalsestraatweg is onjuist. Ook dit hebben wij herhaaldelijk en uitvoerig uiteengezet. In het bezwaarschrift van 10 januari 1985 als volgt:
"Hierdoor wordt immers dit historisch als een harmonisch geheel gegroeide gedeelte winkel/woongebied in tweeën gesplitst, waardoor het westelijk gedeelte - hoewel daarin niet thuishorend - door het bestemmingsplan Santpoort-Zuid I beschermd zal worden en het oostelijk gedeelte onbeschermd blijft zolang het Bestemmingsplan Santpoort-Zuid II nog niet tot stand gekomen is. Het is naar ons inzicht essentieel dat voor de gehele dorpskern aan weerszijden van de Bloemendaalsestraatweg één planologische regeling zal gelden met gelijke voorschriften."
Aangezien echter gevolggeving aan onze suggestie, de plangrens te verleggen naar de achtererf-afscheidingen van de percelen aan de Vinkenbaan en van het complex Longwood (Willem de Zwijgerlaan), niet meer uitvoerbaar leek, pleitten wij voor een met spoed te nemen voorbereidingsbesluit. Dit kwam en thans zal, naar is aangekondigd, het ontwerp-bestemmingsplan Santpoort-Zuid II spoedig ter visie worden gelegd.
Wij handhaven niettemin ons bezwaar tegen de indeling in dit bestemmingsplan voor een binnenduinrandgebied van de aan de westzijde van de Bloemendaalsestraatweg gelegen "helft" van de in hoofdzaak dichte, aaneengesloten bebouwing van en óm de oude dorpskern.
En wij zouden erop willen aandringen dit gebied alsnog in het bestemmingsplan Santpoort-Zuid II te doen opnemen.

3. Onze bezwaren tegen de sterk verruimde bebouwingsmogelijkheden op de zijwaartse open ruimte, die wij herhaaldelijk en met uitvoerige toelichtingen en een foto-rapportage hebben naar voren gebracht, blijven onverminderd gehandhaafd.
Overigens moet hierbij ook worden gewezen op het probleem, dat de in dit bestemmingsplan voor het eerste ingevoerde systeem van erf-indeling in "erf" en "onbebouwd erf", in plaats van de gebruikelijke indeling: "voorerf", "(verplichte) zijwaartse open ruimte" en "achtererf", bij de beoordeling van bouwaanvragen en -plannen zal opleveren. Ondanks deze nieuwe indeling is tóch het begrip "zijwaartse open ruimte" gehandhaafd; in artikel 1 (begripsbepalingen) ontbreekt daarvan echter een omschrijving.
De invoering van bebouwingsvlakken in plaats van bebouwingsstroken, waartoe mede op onze suggestie na bestudering van het eerste concept van dit bestemmingsplan is besloten, lijkt door de hantering van dit nieuwe systeem van perceel-indeling, met de daaraan verbonden uitbreiding van mogelijkheden tot bebouwing van het "erf" en het "onbebouwd erf" (op de "zijwaartse open ruimte") grotendeels tenietgedaan.
In ieder geval is door dit systeem geen grotere duidelijkheid verkregen.

4. Tegen de zeer ruime mogelijkheden tot het verlenen van vrijstelling van de bebouwingsvoorschriften door burgemeester en wethouders hebben wij op 10 januari 1985 reeds bezwaar gemaakt. Wij verbonden hieraan een voorstel tot wijziging van de tekst van artikel 32 en artikel 33. Weliswaar is naar aanleiding hiervan de tekst van beide artikelen enigszins aangepast, maar ons bezwaar tegen artikel 32, dat alleen "buren" worden gehoord - die, naar voor de hand ligt, voornamelijk of zelfs uitsluitend hun eigen, privé-belangen zullen verdedigen - en instanties, zoals de Bond Heemschut en de Stichting Santpoort, die uitgaan van de algemene waarden van kwaliteit van landschap en leefmilieu, hierbij volgens deze bepaling worden buitengesloten, blijft gehandhaafd.

Wij blijven dan ook aandringen op het opnemen in de tekst van artikel 32 van de voorgestelde toevoeging "en andere belanghebbenden". En op een openbare kennisgeving (voorgesteld lid 2). Wij bepleiten een evaluatie van het gevoerde vrijstellingenbeleid. Een ruime regeling stimuleert de realisering van uitbouwen. Overdreven wooneisen worden niet tegengegaan, maar gehonoreerd.

5. Ten aanzien van de, in de aan de Stichting gerichte brief van Burgemeester en Wethouders van Velsen, d.d. 8 juli nr. 58306 (afd. 4), op blz. 2 onder "ad 5" gegeven reactie, waarin wordt gesteld dat het planten van een afschermende groenstrook voor de kassen in de omgeving van de Ruïne van Brederode niet kan worden afgedwongen, vragen wij ons af of dit niet op een andere wijze kan worden bereikt, bijvoorbeeld door overleg met de gemeentelijke dienst groenvoorziening van Velsen, waarbij gewezen zou kunnen worden op de mogelijkheid van subsidiëring door Staatsbosbeheer in Noord-Holland.
In ons bezwaarschrift van 10 januari hebben wij gewezen op de zeer rommelige aanblik van het parkeerterrein naast het zwembad Velserend, juist in de bocht van de Velserenderlaan vanwaar een onbelemmerd uitzicht op de Ruïne van Brederode bestaat. Gecombineerd met de weinig fraaie aanblik van het front van het zwembadterrein vormt dit een lelijke plek in deze prachtige omgeving van "het Cultuurmonument".

6. Met betrekking tot Mellona (punt 6. in het bezwaarschrift van 10 januari) blijven wij erbij dat eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf beperkt dienen te blijven tot hetgeen krachtens het geldende bestemmingsplan toegestaan kan worden. Voor de motivering van deze stelling verwijzen wij naar het genoemde bezwaarschrift.

7. Betreffende het Natuurbad Velserend, in ons bezwaarschrift van 10 januari behandeld op blz. 5, persisteren wij bij onze afwijzing van de in het bestemmingsplan in artikel 23 neergelegde legalisatie van de illegale toestand. Onder verwijzing naar de daar gegeven motivering citeren wij uit onze publicatie in de IJmuider Courant en in het Santpoortse Weekblad Huis aan Huis van februari 1985:
"Tegen de aanwezigheid sedert ongeveer 15 jaren van 40 stacaravans op het terrein van dit natuurbad, achter het Restaurant Brederode, hebben wij nooit bezwaar gemaakt, hoewel dit in strijd is met het - op het Streekplan van 1979 geënte - geldende bestemmingsplan. Wij begrijpen dat een buitenbad zoals dit bij het ontbreken van gemeentelijke subsidiëring neveninkomsten moet hebben. Maar wij verzetten ons tegen het nu in het Ontwerp-Bestemmingsplan vastgelegde voornemen van het gemeentebestuur, over te gaan tot legalisatie van 80 caravans en een aantal tot seizoenverblijf verbouwde kleed- en doucheruimten op het terrein, hetgeen zou neerkomen op uitgroei tot een camping met zwembad.
Als sluitende exploitatie zonder subsidie niet mogelijk blijkt en geen subsidie verkregen kan worden, zal de Stichting zich niet verzetten tegen het verhuren van standplaatsen voor stacaravans, mits aantal en plaatsing geen afbreuk doen aan de aantrekkelijkheid van Velserend als openbaar natuurbad, mits ook het landschap niet wordt geschaad en de gewijzigde bestemming in streekplan en bestemmingsplan wordt vastgelegd, met garantie van geregelde contrôle ter voorkoming van wildgroei! (Momenteel staan op het terrein al 90 stacaravans!)." Einde citaat. In deze verklaring is geen melding gemaakt van het feit dat destijds geconstateerd is dat op het terrein nog vele tenten stonden en dat langs de achterbegrenzing zelfs een complete "tentenstraat" was aangelegd.

8. Ondanks de geruststellende verzekering in de brief van burgemeester en wethouders van 8 juli 1985 onder "ad 8", dat het markante pandje Duinweg 2 en 2a door de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan beschermd is en als zodanig in stand kan worden gehouden (dan wel worden verbeterd (?)), blijven wij ons tegen de "wegbestemming" ervan verzetten.
De voor de verplaatsing van het bebouwingsvlak aangevoerde redenen kunnen ons niet overtuigen. Dat van de historische structuur ter plaatse, mede door de aanleg omstreeks 1933 van de Willem de Zwijgerlaan en de bouw van het flatgebouw Longwood in 1976 weinig herkenbare elementen meer over zijn, had er juist toe moeten leiden dat zuinig wordt omgesprongen met dit pand, een van die weinige nog resterende elementen!

9. Als laatste bezwaar voeren wij thans opnieuw aan dat door het ontbreken van aanduidingen op de plankaart van garages en andere bijgebouwen en het slechts zeer gedeeltelijk weergeven van aan- en uitbouwen onvoldoende inzicht wordt verkregen in de bestaande situatie, hetgeen - gevoegd bij de onduidelijkheid ten gevolge van het nieuw ingevoerde systeem van perceelindeling in "erf" en "onbebouwd erf" (zie hierboven) - de beoordeling van bouwaanvragen sterk zal bemoeilijken."

Burgemeester en Wethouders van Velsen merken het volgende op naar aanleiding van de bezwaarschriften.

1. De heer A.E. Dolfin.
"Het bezwaarschrift van de heer A.E. Dolfin d.d. 29 juli 1985 betreffende de overlast van de honingfabriek Mellona is nagenoeg gelijk aan het eerder bij de raad ingediende bezwaarschrift d.d. 8 januari 1985.
Wij menen te kunnen volstaan met een verwijzing naar ons aan de heer Dolfin gericht schrijven d.d. 8 juli 1985 waarbij medegedeeld wordt dat de gemeenteraad diens bezwaren ongegrond heeft verklaard."

Dit schrijven luidt als volgt:
"Reeds in het huidige bestemmingsplan voor Santpoort-Zuid is een uitbreidingsmogelijkheid voor Mellona opgenomen. De laatste uitbreiding c.q. verandering was in 1965.
Na de eigendomsoverdracht van het bedrijf zijn door de nieuwe eigenaar de mogelijkheden onderzocht van modernisering en rationalisering van het produktieproces.
Op het verzoek om een mogelijke uitbreiding van het bedrijf met maximaal 20% op te voeren is thans positief beslist, na een afweging van alle belangen, waarbij overwogen is, dat bij een wijziging op milieuhygiënisch gebied naar aanleiding van de geprojecteerde wijziging en modernisering zo nodig een aanpassing van de Hinderwetvergunning zal moeten plaatsvinden.
Thans staat echter nog niet vast of de voorgestane bedrijfsuitbreiding milieuhinderlijke gevolgen zal hebben. Zo zullen de vaten, die thans onoverdekt op het binnenterrein liggen opgeslagen, in een overdekte vatenpatio worden ondergebracht.
Door de sloop van een deel van het huidige kantoor zal tevens de aan- en afvoerroute van vrachtauto's op het terrein drastisch beperkt worden.
Op de gevraagde vestiging van het entrepôt op het voorterrein is afwijzend beslist.
De door u voorgestane verplaatsing van het bedrijf naar buiten de bebouwde kom is niet mogelijk aangezien de hinder niet groot genoeg is om tot

plaatsing over te gaan op de bestaande lijst van milieuhinderlijke bedrijven, welke voor verplaatsing naar buiten de bebouwde kom in aanmerking komen.
In het licht van het bovenstaande en na afweging van alle belangen heeft de gemeenteraad besloten uw bezwaren ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan Santpoort-Zuid I vast te stellen, met uitzondering van het bepaalde in artikel 15, lid 4 krachtens hetwelk ons college - met inachtneming van een bezwarenprocedure bij Gedeputeerde Staten - vrijstelling zou kunnen verlenen ten behoeve van een niet-milieuhinderlijk bedrijf, na een eventueel vertrek van Mellona."

2. Mr. Chr. P. van Eeghen (advocatenkantoor Van Doorne & Sjollema) namens de heer mr. H.A. Bouman.
"Het bezwaarschrift van de heer mr. Chr.P. van Eeghen d.d. 31 juli 1985 inzake de bebouwingsmogelijkheden op het deels in de gemeente Velsen deels in de gemeente Bloemendaal gelegen perceel grond van zijn cliënt alsmede inzake bezwaren tegen het Mellona-complex bevat in hoofdlijnen dezelfde zaken als in de brief van zijn cliënt d.d. 9 januari 1985. In eerste instantie wordt verwezen naar ons antwoord d.d. 8 juli 1985."

Dit luidt als volgt:
"Naar aanleiding van uw bovengenoemd bezwaarschrift en ten vervolge op de ter zake gehouden hoorzitting, delen wij u mede, dat de raad in zijn vergadering van 20 juni 1985 het bestemmingsplan Santpoort-Zuid I en uw bezwaarschrift heeft behandeld. Met betrekking tot uw bezwaarschrift is het volgende overwogen.
Ad 1.
Uw huidige woning aan de Vinkenbaan 29 is gelegen binnen de gemeente Bloemendaal.
Ingevolge de aldaar geldende Verordening tot vaststelling van voorschriften met betrekking tot zowel de aard van de bebouwing als het gebruik van gronden, in de bebouwde kommen der gemeente gelegen, dient een afstand van 20 meter onbebouwde ruimte vanaf de zijwaartse scheidingen in acht te worden genomen. Het is derhalve niet mogelijk om in het verlengde van uw huidige woning een bebouwingsmogelijkheid te creëren op de u in eigendom toebehorende kavel.
Wel bestaat wellicht de mogelijkheid, om een woning elders op deze kavel op te richten, een en ander met inachtneming van de bovengenoemde 20 metermaat en op een landschappelijk- en stedebouwkundig aanvaardbare plaats.
Ad 2.
In het onderhavige bestemmingsplan is een uitbreidingsmogelijkheid opgenomen voor de bedrijfsgebouwen van Mellona.
Reden hiervan is het feit, dat de B.V. Bijenstand Mellona (thans Quaker Oats) reeds in 1983 een verzoek heeft gedaan tot modernisering en uitbreiding van het bedrijf, ten einde het produktieproces te rationaliseren.
Indien de in de komende periode voorgestane uitbreidingen milieutechnisch bezien een verandering van de huidige situatie impliceren, zal deze wijziging zonodig door de milieuwetgeving, en met name door een aanpassing van de Hinderwetvergunning, moeten worden gevolgd.
Thans staat echter nog niet vast, of de voorgestane bedrijfsuitbreiding milieuhinderlijke gevolgen zal hebben.
Zo zullen de vaten, die thans onoverdekt op het binnenterrein liggen opgeslagen, in een overdekte vatenpatio worden ondergebracht.
Door de sloop van een deel van het huidige kantoor zal tevens de aan- en afvoerroute voor vrachtauto's op het terrein drastisch beperkt worden (zie hiertoe bijgevoegde situatieschets).

In het licht van bovenstaande en na afweging van alle belangen heeft de gemeenteraad besloten uw bezwaren ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan Santpoort-Zuid I vast te stellen met uitzondering van het bepaalde in artikel 15, lid 4, krachtens hetwelk ons college - met inachtneming van een bezwarenprocedure bij Gedeputeerde Staten - vrijstelling zou kunnen verlenen ten behoeve van vestiging van een niet-milieuhinderlijk bedrijf, na een eventueel vertrek van Mellona."

Aanvullend wordt nog het volgende opgemerkt:
"Een globale woonbestemming voor het terrein van reclamant is niet goed mogelijk, omdat het terrein samen met de in de gemeente Bloemendaal gelegen woning één geheel vormt. Wanneer echter concrete plannen tot het oprichten van een woning aan de orde zijn, kan worden beoordeeld op welke plaats het beste een nieuwe woning kan worden gebouwd al dan niet afhankelijk van het slopen van het bestaande pand. Bij het handhaven van het huidige pand zal stringenter moeten worden gekeken naar ligging, inhoud en hoogte van de te bouwen woning, alsmede naar de plaatskeuze voor de bijgebouwen.
Bij het slopen van de woning Vinkenbaan 29 kan een totaal nieuwe opzet voor de gehele kavel worden bewerkstelligd.
Deze twee varianten laten zich planologisch moeilijk in één bestemming verwoorden. Dit geldt zeker waar het gaat om vooraf in overleg met de gemeente Bloemendaal tot overeenstemming te komen.
Dientengevolge is in het huidige stadium van de procedure van het bestemmingsplan een voorstel tot wijziging van dat plan niet mogelijk. Zodra concrete bouwplannen bekend zijn, kan door middel van een artikel 19 W.R.O.-procedure of herziening van het bestemmingsplan de bouw van een woning worden geregeld.
Gelet op hetgeen hiervoor is gesteld met betrekking tot de twee varianten alsmede het feit dat thans geen concrete plannen bekend zijn, was op korte termijn geen andere planologische oplossing te bedenken dan welke thans in het door de raad vastgestelde bestemmingsplan is opgenomen. Wij achten de ter zake ingediende bezwaren dan ook ongegrond."

3. Mr. R.J.G. Smit, namens de heer T.P.F. Hubrecht.
"In ons schrijven aan de heer Smit d.d. 8 juli 1985 zijn wij op de namens de heer Hubrecht ingediende bezwaren ingegaan. De bezwaren betreffen het scheppen van een bouwmogelijkheid voor een vrijstaande eengezinswoning op het kadastrale perceel F 7597 gelegen nabij de Vinkenbaan, dat thans als tennisbaan in gebruik is. In eerste instantie verwijzen wij naar onze eerder aangehaalde brief d.d. 8 juli 1985." (Deze brief is reeds in het voorgaande weergegeven bij de samenvatting van de bezwaren van reclamant).
Voorts merken burgemeester en wethouders het volgende op.
"Naar aanleiding van de bij u ingediende bezwaren willen wij nog enige kanttekeningen plaatsen.
Zo de bewering dat de kwestie van de woning niet bij de inspraak is betrokken al van belang zou zijn, is deze onjuist. Verwezen wordt naar bijgaande inspraakrapportage. Voorts menen wij dat - in tegenstelling tot hetgeen wordt beweerd - wel degelijk een zeer zorgvuldige belangenafweging is gemaakt.
Gesuggereerd wordt dat algemeen maatschappelijke veranderingen aan het opnemen van de bouwmogelijkheden ten grondslag zouden moeten liggen. Dit begrijpen wij niet. Van belang is slechts of er in redelijkheid gronden zijn aan te voeren die zich tegen honorering van het verzoek tot het openen van een bouwmogelijkheid verzetten. Wij zijn van oordeel dat er géén redenen aanwezig zijn die het onthouden van medewerking rechtvaardigen. Daaraan kan worden

toegevoegd dat ook in het recente verleden - onder de vigeur van de bouwverordening - medewerking aan de bouw van een woning had moeten worden verleend. Met betrekking tot de natuurwetenschappelijke waarde merken wij nog op dat de tennisbaan géén geheel vormt met het vermelde Sleutelbosje. Het herkrijgen van natuurwetenschappelijke waarde - zo die er ooit geweest is - zou feitelijk ook kunnen gelden voor alle omliggende reeds met villa's bebouwde terreinen."

4. Mr. A.B.J. Koch.
"Het schrijven van de heer mr. A.B.J. Koch d.d. 9 augustus jl. bevat eveneens bezwaren tegen het openen van de mogelijkheid tot het oprichten van een eengezinswoning op het thans als tennisbaan in gebruik zijnde perceel aan de Vinkenbaan. Vanaf 13 december 1984 heeft het ontwerp-bestemmingsplan Santpoort-Zuid I gedurende één maand ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft de heer Koch géén bezwaren ingediend bij de gemeenteraad. Eerst bij schrijven van 12 maart 1985 richt hij zich tot ons college met het verzoek om tot aankoop van het terrein over te gaan ten einde de tennisbaan te kunnen behouden. Van deze brief - die reeds in uw bezit is - heeft de raad een afschrift toegestuurd gekregen. Dit schrijven kan niet aangemerkt worden als een bezwaarschrift tegen het ontwerp-bestemmingsplan als bedoeld in artikel 24 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zodat - gelet op artikel 27 van die wet - de heer Koch naar onze mening niet kan worden ontvangen in zijn bezwaren, zoals vervat in het eerder genoemde aan u gerichte schrijven d.d. 9 augustus 1985."

5. De heer J. Flohil.
"Het bezwaarschrift van de heer J. Flohil d.d. 31 juli 1985 m.b.t. de bouwmogelijkheden op het perceel Vinkenbaan 20 te Santpoort behoeft evenmin nadere toelichting. Verwezen wordt naar de aan hem gerichte brief d.d. 8 juli 1985." Deze brief is reeds in het voorgaande weergegeven bij de samenvatting van de bezwaren van reclamant.

6. De Stichting Santpoort.
"Het aan de raad gerichte bezwaarschrift d.d. 10 januari 1985 is - behoudens enige tekstuele aanpassingen - ongegrond verklaard. Verwezen kan worden naar de aan de Stichting Santpoort gerichte brief d.d. 8 juli 1985."

Dit schrijven luidt als volgt:
"Naar aanleiding van uw bovengenoemd bezwaarschrift en ten vervolge op de ter zake gehouden hoorzitting, delen wij u mede, dat het bestemmingsplan en uw ingediend bezwaarschrift zijn behandeld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 20 juni j.l.
Vooreerst wordt met betrekking tot de door u gemaakte opmerkingen inzake de gevoerde inspraakprocedure verwezen naar onze betreffende brief d.d. 17 januari 1985, alsmede het inspraakverslag, waarin uitvoerig op de gemaakte opmerkingen is gereageerd.
Voorts is naar aanleiding van uw bezwaarschrift het volgende overwogen.
Ad 1/2.
Gekozen is voor de bestemmingsplangrens in het hart van de Wüstelaan en de Bloemendaalsestraatweg, omdat op deze manier de gehele - in hoofdzaak - villabouw van Santpoort-Zuid in één plan kan worden geregeld.
Het niet opnemen van heel Santpoort-Zuid in één plan wil niet zeggen dat daardoor het dorp in tweeën wordt gedeeld, aangezien ook voor de uitwerking van het overige deel van Santpoort-Zuid dezelfde planologische uitgangspunten zullen worden toegepast.

Binnen dat gebied zaten echter enkele planologische problemen, welke enige tijd vergten om opgelost te worden. Thans is voor het overige deel van Santpoort-Zuid een bestemmingsplan in procedure gebracht. Te gelegener tijd zal hierover nog een inspraakprocedure worden gehouden.
Aan het onderhavige gebied is echter reeds de vereiste planologische bescherming gegeven, nu de raad in zijn vergadering van 7 maart j.l. heeft besloten hiervoor een bestemmingsplan in voorbereiding te verklaren, en hierin een aanlegvergunningenstelsel op te nemen.

Ad 3.

Het onderhavige plan kent een aantal bebouwingsmogelijkheden op het achtererf en de zijwaartse open ruimte, teneinde tegemoet te komen aan de bij de bevolking levende wens hun woningen te vergroten.
Zoals ook reeds bij de bestemmingsplannen Velsen-Zuid en Driehuis is overwogen, komt de onderhavige regeling tegemoet aan redelijke woonwensen, zonder tijdrovende procedures ingevolge artikel 19 der Wet op de Ruimtelijke Ordening te hoeven voeren, terwijl de bebouwingsmogelijkheden aan de nodige randvoorwaarden gebonden zijn.
Ieder bouwwerk is aan een maximale maat gebonden, terwijl de grotere aan- of uitbouwen zijn gebonden aan een vrijstelling door ons college, gekoppeld aan een bezwarenprocedure.
Tevens is een verplichte open ruimte op het zij- en achtererf opgenomen, waarop niet mag worden gebouwd. Bijgebouwen dienen tenminste 6 meter achter de voorgevelgrens te worden geplaatst, terwijl aan- en uitbouwen slechts onder een hoek van 45° mogen worden opgericht.

Ad 4.

Met betrekking tot de in artikel 32 opgenomen bezwarenprocedure zijn wij van mening, dat gelet op de kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden waarop deze artikelen zien, geen uitbreiding van de categorie rechthebbenden op aangrenzende en nabijgelegen gronden behoeft plaats te vinden.
Zoals onder 3a staat verwoord, trachten wij met het formuleren van een flexibele bebouwingsregeling voor het achtererf en de zijwaartse open ruimte tegemoet te komen aan redelijke woonwensen, waarbij in het kader van de vrijstelling als belanghebbenden de direct omwonenden worden beschouwd.
Naar aanleiding van uw tekstvoorstel is de redactie van de artikelen 32 en 33 enigszins aangepast.

Ad 5.

Het thans nog vigerende bestemmingsplan geeft een ruime mogelijkheid tot het bouwen van kassen. In de afgelopen periode is nimmer gepoogd te komen tot afbouw van de aanwezige kassen, zodat deze bebouwingsmogelijkheid ook thans is opgenomen.
Aangezien het hier particuliere grond betreft, kan aanleg van een afschermende groenstrook door ons niet worden afgedwongen.

Ad 6.

In tegenstelling tot hetgeen u constateert, bestaat er bij de vestiging van b.v. Bijenstand Mellona (thans Quaker Oats) aan de Bloemendaalsestraatweg in de komende jaren wel degelijk behoefte aan uitbreiding en modernisering van het bedrijf.
Op de inspraakavond is door de vertegenwoordiger van het bedrijf gesteld, dat weliswaar niet op korte termijn doch wel gedurende de eerstkomende jaren behoefte aan uitbreiding bestaat.
Aangezien het onderhavige bestemmingsplan geldt voor een periode van vele jaren, is de geprojecteerde uitbreiding thans reeds planologisch mogelijk gemaakt.
Eventuele veranderingen op milieuhygiënisch gebied zullen zo nodig worden gevolgd door een aanpassing van de Hinderwetvergunning.

Thans staat echter nog niet vast of de voorgestane bedrijfsuitbreiding milieuhinderlijke gevolgen zal hebben.
Zo zullen de vaten, die thans onoverdekt op het binnenterrein liggen opgeslagen, in een overdekte vatenpatio worden ondergebracht.
Door de sloop van een deel van het huidige kantoor zal tevens de aan- en afvoerroute voor vrachtauto's op het terrein drastisch beperkt worden.
Overigens gaf het oorspronkelijke uitbreidingsplan voor Santpoort-Zuid ook reeds verruimende bebouwingsmogelijkheden voor het bedrijf.

Ad 7.

De situatie op Velserend is in de loop der jaren gegroeid.
Om het bad exploitabel te houden is voor Velserend een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor maximaal tachtig standplaatsen voor onderkomens.
Hierover is overleg geweest met de Kampeerraad die hiermede heeft ingestemd.

Ad 8.

Bij de opstelling van het onderhavige ontwerp is de stedebouwkundige structuur van het gebied onderzocht.
Zowel de Vinkenbaan als de Duinweg met omliggende bebouwing zijn gedetailleerd in het plan geregeld.
Van de overige historische structuur zijn mede door het flatgebouw Longwood en door de aanleg van de Willem de Zwijgerlaan omstreeks 1933, nog weinig herkenbare elementen over.
Door de aanleg van de spoorverbinding in het verleden is overigens de oude structuur al danig verstoord geraakt.
Ingevolge het onderhavige bestemmingsplan valt het betreffende pand onder de overgangsbepalingen, hetgeen impliceert, dat dit gehandhaafd kan blijven.
Bij eventuele sloop is herbouw van het pand op dezelfde plaats ongewenst, reden dat op de plankaart een meer gewenste situatie in geval van herbouw is aangegeven.
Hiervoor zijn twee redenen:

1. Uit verkeersoverwegingen, zeker bij eventuele herprofilering van de Willem de Zwijgerlaan is de gewijzigde situatie gewenst in verband met uitzicht;
2. bij de toepassing van de Bouwverordening zouden de daarin voorgeschreven rooilijnen drastisch worden overschreden.

Deze rooilijnen komen nagenoeg overeen met de bebouwingsgrenzen in het ontwerp-bestemmingsplan (zie bijgevoegde situatie).
Door plaatsing van het pand op de gemeentelijke monumentenlijst, zou het pand bescherming genieten.
Ingevolge artikel 305D van de Bouwverordening bestaat alsdan een weigeringsgrond voor het slopen van het pand.
Planologisch is het pand door middel van de overgangsbepaling van het bestemmingsplan beschermd en kan als zodanig in stand worden gehouden dan wel worden verbeterd.
Door de thans gekozen oplossing wordt voorkomen, dat op dezelfde, thans ongewenste plaats nieuwbouw kan plaatsvinden.

Ad 9.

Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan staat aangegeven, wordt voor de bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen vrijstelling geacht te zijn gegeven door ons college.
Op de plankaart is alleen de hoofdbebouwing ingetekend. Het inmeten en intekenen van alle schuurtjes, garages e.d. is voorts een zeer arbeidsintensief proces en geeft tevens slechts een momentopname weer.

In het licht van het bovenstaande en na afweging van alle belangen heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 20 juni j.l. besloten om - behoudens enige tekstuele aanpassingen - uw bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan Santpoort-Zuid I vast te stellen, met uitzondering van het bepaalde in artikel 15, lid 4, krachtens hetwelk ons college - met inachtneming van een bezwarenprocedure bij Gedeputeerde Staten - vrijstelling zou kunnen verlenen voor de vestiging van een niet-milieuhinderlijk bedrijf na een eventueel vertrek van Mellona."
Burgemeester en Wethouders van Velsen merken voorts nog het volgende op.
"Het thans aan u gerichte bezwaarschrift maakt melding van een tweetal afwijkingen tussen het vastgestelde plan en het ontwerp. Deze afwijkingen zijn echter reeds vóór de ter visie legging van het ontwerp ingebracht. Een verklaring zou kunnen zijn dat de stichting een vergelijking heeft gemaakt met het bij de inspraak gebruikte exemplaar. Voor het overige zijn de ingediende bezwaren identiek met die welke de stichting heeft ingebracht bij de ter visie legging van het ontwerp-plan.
Wij zien geen aanleiding hierop nog nader in te gaan."

Openbare hoorzitting.
Tijdens een op 24 april 1986 gehouden openbare hoorzitting ten Provinciehuize zijn reclamanten en het gemeentebestuur van Velsen in de gelegenheid gesteld hun wederzijdse standpunten mondeling nader toe te lichten.

Overwegingen van ons college (gedeputeerde staten).

I. Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten.
Reclamant genoemd onder 4 heeft bij de Raad van Velsen geen bezwaarschrift ingediend tegen het ontwerp-plan. Zijn bezwaren zijn niet gericht tegen de wijziging die de Raad van Velsen bij de vaststelling van het plan ten opzichte van het ontwerp-plan heeft aangebracht.

Gelet op het bepaalde in artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan deze reclamant dan ook niet in zijn bezwaren worden ontvangen.
Reclamant, genoemd onder 3, stelt dat zijn cliënt de heer Hubrecht ook namens 10 andere bewoners van de Vinkenbaan en omgeving bezwaar maakt tegen het vastgestelde plan. Hij heeft echter niet aannemelijk gemaakt dat deze andere bewoners hem of zijn cliënt hebben gemachtigd om bezwaar te maken tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het plan. Wij gaan er dan ook van uit dat hij in deze slechts namens de heer Hubrecht handelt en dat de overige bewoners niet in hun bezwaren kunnen worden ontvangen.

De overige reclamanten kunnen in hun bezwaren worden ontvangen.

II. Ten aanzien van het plan als zodanig.
A. Situering.
Het plangebied omvat vrijwel de gehele kern Santpoort-Zuid waarbij als scheiding is getrokken de Bloemendaalsestraatweg/Wüstelaan.
De bestaande bebouwing - overwegende villa's -, de Ruïne van Brederode, het natuurbad Velserend en de winkelbebouwing aan de westzijde van de Bloemendaalsestraatweg zijn opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan terwijl de overige, meer aaneengesloten en gestapelde bouw aan de oostkant van de Bloemendaalsestraatweg is opgenomen in het eveneens in procedure zijnde bestemmingsplan Santpoort-Zuid II. Santpoort-Zuid is onderdeel van de binnenduinrandzone die in de loop der jaren is volgebouwd met in hoofdzaak villa's.

B. Juridische situatie.
Een groot deel van de villabebouwing valt binnen het oude Uitbreidingsplan-in-onderdelen Santpoort, door ons goedgekeurd d.d. 21 februari 1967, voor de spoorbaan geldt nog het uitbreidingsplan in hoofdzaak voor het zuidelijk deel van de gemeente en voor de rest van het plangebied is slechts de bouwverordening van kracht. In het Streekplan voor het Amsterdam-Noordzeekanaalgebied is Santpoort-Zuid als woongebied aangeduid.

C. Opzet en doelstelling van het plan (Citaat uit plantoelichting).
Met name de ruimere bebouwing van het dorp Santpoort-Zuid is in dit plan opgenomen. De huidige bebouwing moet als eindfase worden gezien, waarbinnen slechts rekening kan worden gehouden met algemeen maatschappelijke veranderingen. Het bestemmingsplan heeft dan ook overwegend een conserverend karakter. Uitgangspunt is dat het woonkarakter van Santpoort-Zuid gewaarborgd blijft en dat ongewenste ontwikkelingen worden tegengegaan. Waardevolle landschappelijke elementen worden zoveel mogelijk beschermd door middel van opname van een aanlegvergunningstelsel.
Gelet op het conserverend karakter van het plan is er naar gestreefd de huidige situatie vast te leggen in een adequate stedebouwkundige regeling.
Evenals dit in de andere delen van de gemeente Velsen is gebeurd worden de mogelijkheden om bij woningen aan- en uitbouwen en bijgebouwen op te richten verruimd.

D. Overwegingen van ons college.
Het onderhavige gebiedsplan kan worden gekarakteriseerd als een villagebied. Kenmerkend voor villagebieden zijn: de ruime stedebouwkundige opzet, de tuinen met opgaand groen, de grote bijzondere villabebouwing en de grote soortenrijkdom van flora en fauna.
Deze gebieden zijn onder andere vanwege deze kenmerken van bijzondere betekenis voor: de cultuurhistorie (bouwkunst, tuin- en landschapsarchitectuur, stedebouwkundige opzet), flora en fauna, het wonen, het recreëren (fietsen, wandelen), de stedelijke structuur als geheel (functie van het gebied achter de duinen). De vóór de Tweede Wereldoorlog gerealiseerde villagebieden zijn provinciaal en nationaal gezien een schaars goed, waarmee zorgvuldig moet worden omgegaan.
Het gebied ontleent zijn karakter aan de ligging in de binnenduinrandzone. Een aanzienlijk deel van het gebied is geaccidenteerd. Ook zijn de tuinen en erven op veel plaatsen fraai bebost en vertonen de wegen een bochtig verloop. Binnen het plangebied bevinden zich diverse plantsoenen. Voorts is kenmerkend voor het gebied dat de bebouwing ruim tot zeer ruim is opgezet.

Wij kunnen ons gezien het voorgaande zeer wel verenigen met het aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunt dat het vorenomschreven specifieke karakter zoveel als mogelijk behouden dient te blijven. Het provinciaal en gemeentelijk beleid lopen in casu parallel: door het opnemen van conserverende bestemmingen wordt voorkomen dat de eigen, specifieke aard van het onderhavige villagebied verloren gaat.
Een verdichting van de bebouwing, tot stand gebracht na een verdergaande verkaveling dan thans wordt aangetroffen, moet zonder meer worden afgewezen.

Tegen het - op dezelfde plaats - vervangen van bestaande woningen door nieuwe woningen van gelijke inhoud en tegen het splitsen van bestaande woningen bestaat geen bezwaar, maar wel tegen het creëren van extra woningbouwmogelijkheden op terreinen die thans als tuin/erf in gebruik zijn. Het groene karakter van het

gebied, gekenmerkt door ruim opgezette villabouw, omgeven door beboste tuinen, zou daardoor te zeer worden aangetast.
Verdichting en intensivering van de bebouwing zullen ertoe leiden dat de karakteristieke waarden van het villagebied verloren zullen gaan. Juist met het oog op deze waarden zijn de bebouwingsmogelijkheden op de plankaart - op een enkele uitzondering na - aangegeven door bebouwingsvlakken en niet door bebouwingsstroken.
Gelet op de kwaliteit van het gebied achten wij een dergelijk systeem op zijn plaats.
Wij hebben geconstateerd dat in het plan een nieuwe (extra) bouwmogelijkheid voor een woning is opgenomen voor een perceel aan het zijlaantje van de Vinkenbaan dat richting Sleutelbos/Schroeder van der Kolkbos loopt.
Op het grootste gedeelte van dit perceel is momenteel een verhardingslaag aanwezig, waarop tot voor enkele jaren werd getennist. Op zichzelf kan bebouwing van dit perceel niet geacht worden te stroken met ons in het voorgaande weergegeven beleid voor villagebieden.
Toch menen wij dat in dit geval een uitzondering op de algemene regel - verdichting van woonbebouwing in villagebieden moet worden voorkomen - gerechtvaardigd is. Het onderhavige bebouwingsvlak is namelijk beperkt tot de verharde tennisbaan, waarop uit de aard der zaak geen beplanting aanwezig is. Op de rest van het perceel staat geen beplanting van betekenis.
Er zal derhalve geen schade aan beplanting en begroeiing worden aangebracht.
Het onderhavige perceel maakt geen onderdeel uit van het genoemde Sleutelbosje, wel grenst het aan dit landschapselement op grondgebied van de gemeente Bloemendaal. Het bestuur van deze gemeente heeft zich niet verzet tegen de opname van de onderhavige bouwmogelijkheid in het voorliggende plan.
Voorts is van belang dat opname van de bouwmogelijkheid niet leidt tot een verdere verkaveling van het plangebied.
Het bouwperceel bestaat uit meerdere kadastrale eenheden die reeds vóór de vaststelling van het uitbreidingsplan-in-onderdelen "Santpoort-Zuid" (in 1965) van een groter geheel moeten zijn afgesplitst.
Tot slot is van belang dat geen sprake is van een verdichting van bebouwing midden in een lint van woningen langs een weg, maar van het scheppen van een mogelijkheid om een woning te bouwen op een perceel aan het einde van een laantje, tegenover een reeds bestaande woning, die even ver van het Sleutelbosje is gelegen.
Gelet op het voorgaande menen wij dat het bebouwen van het onderwerpelijke perceel met één woning stedebouwkundig aanvaardbaar is te achten.
Een en ander betekent dat op het desbetreffende perceel niet meer getennist zal kunnen worden.
Aan de tennisactiviteiten ter plaatse was overigens al een einde gekomen nadat de eigendom van de grond in andere handen was overgegaan.
Wij zijn ervan overtuigd dat de tennisrecreanten die van de baan gebruik maakten binnen de gemeente Velsen een vervangende tennisaccommodatie zullen kunnen vinden, als zij die al niet gevonden hebben.

In het zuidelijk deel van het plangebied wordt een bedrijvenbestemming aangetroffen.
Het bedrijf Mellona is reeds jaren op deze locatie gevestigd als honingproducerend bedrijf. Vroeger was sprake van een zelfstandige onderneming, thans van een onderdeel van een groter bedrijf.
Het produktieproces bestaat hieruit dat honing die in grote vaten wordt aangevoerd wordt gesmolten en in kleine, voor de consument geschikte potten wordt

gedaan. Het produktieproces is derhalve erg eenvoudig en, omdat het niet in de open lucht plaatsvindt, niet of nauwelijks hinderlijk. Wel zou hinder kunnen ontstaan vanwege de aanvoer en opslag van vaten in de open lucht. In het bestemmingsplan is daarom de mogelijkheid opgenomen om deze opslag en aanvoer te overdekken in een gebouw met een goothoogte van 2 meter en een nokhoogte van 3 meter.
Hierdoor zal de situatie voor omwonenden aanzienlijk kunnen verbeteren. Om voorts te voorkomen dat het bedrijvencomplex van Mellona (nu dit onderdeel is geworden van een groter bedrijf) voor andere doeleinden dan de huidige zou worden gebruikt is de bestemming zodanig geredigeerd dat alleen een honingverwerkend bedrijf hier kan worden toegestaan. Het honingverwerkend bedrijf op zich geeft niet een zodanige hinder dat die voor sanering in aanmerking zou komen. Wij menen dan ook dat niet voldoende redenen aanwezig zijn om het bedrijf te verplaatsen, terwijl de aangegeven uitbreidingsmogelijkheden kunnen bijdragen aan een stillere bedrijfsvoering.
Voor wat betreft het bij de vaststelling van het plan laten vervallen van de vrijstellingsbevoegdheid merken wij op dat hierdoor de situatie ontstaat dat alleen een honingverwerkend bedrijf binnen deze bestemming is toegestaan. Een dergelijke strakke bestemming achten wij in het algemeen minder gewenst. Gelet echter op het feit dat deze formulering is gekozen om aan de bezwaren van omwonenden tegemoet te komen en het bedrijf, dat nauw betrokken is geweest bij de totstandkoming van de bestemming, hiertegen geen bezwaren heeft ingediend, menen wij dat met het schrappen van genoemd artikelgedeelte kan worden ingestemd.
Het gemeentebestuur van Velsen heeft in het onderhavige plan gezocht naar een weg om tegemoet te komen aan de wensen van eigenaren/bewoners van panden binnen het plangebied om aan- en bijgebouwen in verband met hedendaagse woonwensen te kunnen realiseren.
Anderzijds wilde het gemeentebestuur voorkomen dat het karakter van het gebied wezenlijk zou worden aangetast en dat dit zou dichtslibben.
Naar onze mening is genoemd bestuur er in geslaagd een regeling te ontwerpen die aan beide belangen voldoende recht doet. Bij toepassing van de mogelijkheden die de voorschriften bieden valt er niet aan te ontkomen dat een aantal veranderingen in het beeld van het plangebied optreedt. Zo bestaat de mogelijkheid dat in een aantal gevallen de "doorkijk" vanaf de straat zal komen te vervallen. Het belang van de woonwensen van de bewoners rechtvaardigt deze veranderingen echter.
De bebouwingsmogelijkheden zijn begrensd in de voorschriften. Deze voorzien niet in het tegemoet komen aan overdreven woonwensen.
Het beeld, dat geschapen wordt bij uiterste benutting van de bebouwingsmogelijkheden, zal niet afwijken van hetgeen in gelijksoortige wijken in de omgeving wordt gepresenteerd.
Ten aanzien van de procedurele aspecten merken wij nog op dat de procedurele waarborgen die in de voorschriften zijn neergelegd in grote lijnen onze instemming hebben.
Ten aanzien van twee punten menen wij dat de rechtsbescherming voor omwonenden niet voldoende is gewaarborgd.
Het betreft hier de bebouwingsmogelijkheid van bijgebouwen die wordt gecreëerd in artikel 8, lid 1 van de voorschriften en de mogelijkheid om de open ruimten tussen bijgebouwen en aan- en uitbouwen met bouwwerken op te vullen. Deze laatste mogelijkheid is geregeld in artikel 9 lid 3 van de planvoorschriften, een artikellid, dat overigens ook een verwijzing naar artikel 8 lid 1 bevat.
Met name in geval van cumulatieve bouw kan het voorkomen dat anderen te zeer in

hun woongenot worden beknot. Wij menen dan ook dat een nadere eisenregeling gekoppeld aan een verplichting om omwonenden te horen voordat burgemeester en wethouders een beslissing nemen in deze gevallen op zijn plaats is en dat een "bouwrecht", waarvoor de Raad van Velsen koos, té ingrijpend voor de woonomgeving is.
De genoemde artikeldelen komen derhalve niet voor goedkeuring in aanmerking.
Gelet op het bepaalde in artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient het plan op dit punt te worden aangepast aan onze visie, die voor alle Noordhollandse gemeenten geldt.
Voor het overige menen wij dat de rechten van derden voldoende beschermd zijn.
Wij hebben geconstateerd dat de verkoop van L.P.G. door het benzinestation aan de Willem de Zwijgerlaan onder het overgangsrecht is gebracht. Uit de nieuwste normen van het Ministerie van V.R.O.M. blijkt echter dat niet meer sprake is van een saneringssituatie.
De verkoop van L.P.G. behoeft derhalve niet te worden uitgesloten.
Gelet op deze nieuwe ontwikkeling komen de woorden "zulks met uitzondering van L.P.G." in artikel 19, lid 1, van de planvoorschriften niet voor goedkeuring in aanmerking.
De woorden "mits" tot en met "hebben" in artikel 29, lid III komen evenmin voor goedkeuring in aanmerking, omdat het vereiste van een verklaring van geen bezwaar niet in overeenstemming is met de imperatief gestelde toverformule.

III. Ten aanzien van de bezwaarschriften.
Allereerst verwijzen wij naar onze algemene overwegingen ten aanzien van het plan als zodanig, die in het voorgaande onder II sub D zijn weergegeven.
Aanvullend merken wij nog het volgende op.

Ten aanzien van de bezwaren van reclamant, genoemd onder 2.
Gelet op onze algemene beschouwingen over de bebouwingsmogelijkheden in villagebieden zien wij geen aanleiding om aan de wens van reclamant om op Velsens grondgebied een woning te bouwen tegemoet te komen. Dit zou immers niet in overeenstemming zijn met ons beleid dat verkaveling en verdichting van bebouwing in villagebieden voorkomen moeten worden.
Het gedeelte van het perceel dat reclamant wil afsplitsen van het geheel leent zich bovendien niet voor extra bebouwing, aangezien het terrein zeer geaccidenteerd is en steil afloopt vanaf de Vinkenbaan. Daarnaast is het in zijn geheel zwaar bebost.
De mogelijkheid die het gemeentebestuur van Velsen wil openlaten om te zijner tijd een extra bouwmogelijkheid - namelijk een bouwmogelijkheid die niet dient ter vervanging van de bestaande woning - te creëren stuit dan ook bij ons op overwegende bezwaren.
Het voorstel van reclamant om de bestaande garage te vervangen door een bouwmogelijkheid voor een woonhuis heeft niet onze instemming.
In de eerste plaats zou dit leiden tot een verdere verkaveling van het gebied en tot intensivering van de bebouwing.
Bovendien is het oppervlak van een woonhuis groter dan dat van de garage, die volgens reclamant slechts 200 m3 groot is.

Realisering van een woonhuis op deze plaats zou slechts na het kappen van diverse bomen en de nodige graaf- en ophoogwerkzaamheden kunnen plaatsvinden.
Dit achten wij gelet op de landschappelijke situatie ter plaatse niet acceptabel. Tot slot zou dit betekenen dat op geringe afstand van de erfgrens van het perceel Vinkenbaan 25 gebouwd zou worden.

Ten aanzien van de bezwaren van reclamant, genoemd onder 3.
De verwijzing van reclamant naar het Koninklijk Besluit van 17 juni 1980, nr. 95, dat zich tegen woningbouw op het desbetreffende perceel zou verzetten, achten wij niet op haar plaats.
Reclamant meent dat van overheidswege in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (voorkomen willekeur, rechtsgelijkheidsbeginsel) zou worden gehandeld wanneer reclamanten 3 en 5 geen woning mogen bouwen en de eigenaar van de gronden, waarop momenteel de tennisbaan is gelegen, dit wel wordt toegestaan.
De situaties zijn echter naar ons oordeel niet met elkaar te vergelijken.
Voor de motivering van een en ander verwijzen wij naar onze algemene opmerkingen (II sub D) en naar onze reacties op de bezwaarschriften van reclamanten, genoemd onder 2 en 5.

Reclamant wijst op een zijns inziens vreemde gang van zaken ten tijde van de eigendomsoverdracht van het onderhavige perceel in 1983.
Hij meent dat deze gang van zaken bij onze besluitvorming betrokken dient te worden. Wij delen dit standpunt evenwel niet.
Nu de Raad van de gemeente Velsen heeft ingestemd met een bouwmogelijkheid voor een woning op het onderwerpelijke perceel hebben wij de taak te beoordelen of dit stedebouwkundig al dan niet aanvaardbaar is te achten.
Zoals uit het voorgaande blijkt hebben wij tegen de geprojecteerde bouwmogelijkheid geen bezwaar.

Ten aanzien van de bezwaren van reclamant, genoemd onder 5.
Gelet op ons beleid (dat wij in het voorgaande hebben uiteengezet) en gelet op de argumenten van het gemeentebestuur van Velsen kunnen wij niet instemmen met het creëren van een extra bouwmogelijkheid voor een woning op het onderwerpelijke perceel.
Van belang is dat dit perceel zeer smal is en daardoor te krap om op stedebouwkundig verantwoorde wijze met een woning te worden bebouwd.
Reclamant heeft blijkens zijn schrijven van 7 april 1986 zijn standpunt enigszins bijgesteld. Het voorstel van reclamant om hem de gelegenheid te bieden om zijn woning tot op het naastgelegen perceel te mogen uitbreiden ontmoet bij ons evenwel voorshands stedebouwkundige en landschappelijke bezwaren in verband met het bomenbestand. Met dit idee kunnen wij dan ook niet instemmen. Overigens draagt het gemeentebestuur, voor zover ons bekend, geen kennis van bovenbedoeld voorstel.
Een nadere beoordeling hiervan op gemeentelijk niveau lijkt ons daarom op haar plaats.

Ten aanzien van de bezwaren van reclamante, genoemd onder 6.
Ad 1.
De keuze van het verloop van de bestemmingsplangrenzen is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur, waarbij dit zoveel mogelijk de wensen van de insprekers zal meewegen. Het gemeentebestuur heeft echter goede redenen - zie het commentaar van burgemeester en wethouders op de bezwaarschriften - voor de gedane keuze. Wellicht dat hierdoor nu bebouwing van verschillend karakter in één bestemmingsplan is opgenomen doch dit behoeft geen bezwaar te zijn nu het bestemmingsplan hiervoor in een adequate regeling voorziet. Omdat ook voor het resterende gedeelte van Santpoort-Zuid een bestemmingsplan in voorbereiding is zal de gehele kern straks in 2 bestemmingsplannen zijn opgenomen.

Ad 2.
Gelet op het feit dat de gemeente het bestemmingsplan Santpoort-Zuid II inmiddels in procedure heeft genomen menen wij dat aan het bezwaar tegemoet is gekomen.

Ad 3 en 4.
Met betrekking tot nagenoeg identieke regelingen voor erfbebouwing zijn door ons college reeds eerder (vanaf 1979) besluiten genomen.
Wij verwijzen met name naar de overwegingen ten aanzien van identieke bezwaren van reclamante in ons besluit van 8 januari 1985, nr. 10 met betrekking tot het bestemmingsplan "Driehuis".

Ad 5.
Het standpunt dat blijkens de reactie van burgemeester en wethouders door het gemeentebestuur wordt ingenomen berust onzes inziens op een niet geheel juiste argumentatie.
Een onderzoek zoals reclamante voorstelt zou op zich zelf ook kunnen plaatsvinden als het particuliere gronden betreft, omdat ook daarvoor de subsidieregelingen van Staatsbosbeheer van toepassing zijn.
Omdat dit geen directe gevolgen heeft voor dit bestemmingsplan menen wij echter dat de vraagstelling van reclamante in dit kader buiten beschouwing kan blijven.

Ad 6.
Wij verwijzen naar onze algemene opmerkingen ten aanzien van het plan (onder II sub D).

Ad 7.
Omdat hier sprake is van een bestaande situatie waartegen van overheidswege niet is opgetreden hebben wij begrip voor de gemeentelijke stellingname om deze situatie nu in het bestemmingsplan te regelen.

Ad 8.
Op zichzelf voert het gemeentebestuur plausibele redenen aan voor de verplaatsing van het pand Duinweg 2, dat overigens tevens voor horecadoeleinden in gebruik is. Niet wordt echter aangetoond dat deze doelstelling binnen de planperiode zal worden gerealiseerd. Ook zijn geen concrete plannen voor herprofilering bekend die nopen tot de voorgestelde wijziging, terwijl evenmin financiële middelen voor dit doel gereserveerd zijn.
Wel komt het pand voor op de gemeentelijke monumentenlijst, blijkbaar om het bestaande karakter zoveel mogelijk te kunnen behouden.
Gelet op het voorgaande menen wij dat dit bezwaar van reclamante gegrond is. Wij zien dan ook aanleiding de goedkeuring te onthouden aan de op het perceel Duinweg 2/2A gelegde bestemming.
Wij hebben dit plandeel op de plankaart met een rode lijn omgeven.
Onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dragen wij het gemeentebestuur van Velsen op om in het herzieningsplan het bouwvlak zodanig in te tekenenen dat het huidige pand daarin volledig is opgenomen.
Voorts dient te worden onderzocht of op de desbetreffende gronden al dan niet (mede) een horecabestemming moet worden gelegd.

Ad 9.
Wij kunnen ons in het standpunt van het gemeentebestuur ten aanzien van dit bezwaar vinden.

Beslissing.
Gelet op het voorgaande en op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening

b e s l u i t e n w i j:

1. reclamant, genoemd onder 4, en de 10 overige reclamanten genoemd onder 3 niet in hun bezwaren te ontvangen;
2. reclamanten, genoemd onder 1, 2, 3 (mr. Smit namens de heer Hubrecht) en 5 in hun bezwaren te ontvangen, maar hun bezwaren ongegrond te verklaren;
3. reclamante, genoemd onder 6 in haar bezwaren te ontvangen en deze gedeeltelijk gegrond te verklaren;
4. het besluit van de Raad van de gemeente Velsen d.d. 21 juni 1985, nr. 24 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Santpoort-Zuid I" met de daarbij behorende plankaart en voorschriften, als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, goed te keuren met uitzondering van het met rood omlijnde gedeelte van de plankaart en de volgende onderdelen van de voorschriften:
   artikel 8, lid 1;
   artikel 9, lid 3;
   de woorden "zulks met uitzondering van L.P.G." in artikel 19, lid 1;
   de woorden "mits" tot en met "hebben" in artikel 29, lid III.
5. te verklaren dat de goedgekeurde delen van het plan onherroepelijk zijn met uitzondering van de met blauw omlijnde delen van de plankaart: de bedrijvenbestemming van Mellona, het zwembad Velserend en enige percelen langs de Vinkenbaan en het zijlaantje daarvan, en voorts met uitzondering van de artikelen 7, 8, 9, 15, 32 en de leden 5, 6 en 7 van artikel 23.

Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,

griffier. voorzitter.

N.B. Ingevolge het bepaalde in artikel 29 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij, die zich tijdig met bezwaren tot zowel de gemeenteraad als tot gedeputeerde staten hebben gewend, gedurende de termijn van tervisieligging van de beschikking van gedeputeerde staten met betrekking tot het bestemmingsplan, schriftelijk in beroep komen bij Hare Majesteit de Koningin. Gelijke bevoegdheid komt toe aan degenen, die zich tijdig tot gedeputeerde staten hebben gewend met bezwaren tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan heeft aangebracht, alsmede aan hen, die bezwaren hebben tegen onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten.

Het beroepschrift dient in tweevoud te worden ingezonden aan de Raad van State, Afdeling voor de Geschillen van Bestuur, Binnenhof 1, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Uitspraak Kroon

WIJ BEATRIX, BIJ DE GRATIE GODS,
KONINGIN DER NEDERLANDEN,
PRINSES VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

No. 89.007079

Beschikken bij dit besluit op de beroepen ingesteld door H.A. Bouman, ir. A.E. Dolfin, J. Flohil, de Stichting Santpoort en T.P.F. Hubrecht, alle te Santpoort-Zuid,

tegen

het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 16 september 1986, afdeling 1, no. 92, waarbij is beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Santpoort-Zuid I" der gemeente Velsen.

De Raad van State, Afdeling voor de geschillen van bestuur, gehoord, advies van 23 september 1988, no. G01.86.0201.129.88.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 14-03-1989 no. MJZ1439040 Directie Juridische Zaken, Afdeling Bestuurszaken.

Overzicht van het geschil

De raad der gemeente Velsen heeft in zijn openbare vergadering van 20 juni 1985, op voorstel van burgemeester en wethouders van 13 juni 1985, vastgesteld het bestemmingsplan "Santpoort-Zuid I".

Burgemeester en wethouders hebben bij hun genoemde voorstel ten aanzien van de ingediende bezwaren, voor zover te dezen van belang, het volgende overwogen:

Bezwaren hebben voornamelijk op de navolgende onderwerpen betrekking:

1. Geprojecteerde uitbreiding B.V. Bijenstand Mellona.
   Reeds bij schrijven van 13 oktober 1982 verzoekt de directie van B.V. Bijenstand Mellona (thans Quacker Oats) om medewerking te verlenen aan een toekomstige bedrijfsuitbreiding en hiertoe het ontwerp-bestemmingsplan "Santpoort-Zuid I" aan te passen.
   De ratio van dit verzoek is gelegen in het feit dat een vernieuwing en modernisering van het produktieproces vereist is om concurrerend te kunnen blijven werken. Tevens worden de werkomstandigheden voor het personeel door de voorgestane uitbreiding verbeterd. De in het bestemmingsplan opgenomen vergroting van het bebouwingsvlak maakt de bouw van een overdekte vaten-patio mogelijk, alsmede de bouw van een produktiehal, aansluitend aan de bestaande hal.
   Een gedeelte van het thans aanwezige kantoor zal worden gesloopt. Wij kunnen door het opnemen van onderhavige uitbreidingsmogelijkheid, hieraan te zijner tijd medewerking verlenen. Deze uitbreidingen die blijkens een prognose van het bedrijf eerst zullen plaatsvinden in 1989 (circa 35%) en 1994 (circa 40%) mogen echter geen nadelige milieuhinderlijke gevolgen hebben. Een aangepaste hinderwetvergunning moet worden aangevraagd.
   Wij zijn van mening dat de onderhavige uitbreidingsmogelijkheid geen onaanvaardbare milieuhinder met zich zal brengen. Een volledige toetsing en een aanpassing van de hinderwetvergunning zal eerst plaatsvinden bij een definitieve indiening van de uitbreidingsplannen.
2. Weigering van de bouw van woningen aan de Vinkenbaan, kadastraal bekend bij de gemeente Velsen onder respectievelijk sectie F, no. 7396 (hr. Flohil) en sectie F, nos. 2391 en 1698 (hr. Bouman).

Door de eigenaar van het terrein aan de Vinkenbaan waar zich momenteel een tennisbaan bevindt, is een verzoek ingediend om hierop een woonhuis te mogen oprichten. Hierop is door ons in principe positief gereageerd, terwijl in het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan een woonhuis is geprojecteerd op deze plaats.
Niet alleen bestaan er geen weigeringsgronden, daar thans het onderhavige perceel binnen de bebouwde kom ligt alwaar geen bestemmingsplan geldt, doch ook stedebouwkundig moet deze bouw aanvaardbaar worden geacht. Het perceel is groot genoeg voor de oprichting van dit woonhuis, terwijl een heel aanvaardbare resterende kavelbreedte overblijft. Ook is deze bouw goed inpasbaar in de karakteristiek van de Vinkenbaan.
Tevens vindt geen aantasting van het aanwezige groenbestand plaats, terwijl de relatie met het nevenliggende Sleutelbos al sedert de aanleg van de tennisbaan verbroken is.
Heel anders ligt de situatie bij de door de heer Flohil voorgestelde bebouwing naast zijn huidige woning aan de Vinkenbaan 20 te Santpoort. In het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan worden desbetreffende percelen, gezien de grootte van het bestaande pand, de eigendomssituatie en het huidige gebruik, als één bouwkavel beschouwd.
Zoals uit de situatieschets blijkt, is het resterende gedeelte van de bouwkavel te gering om een tweede woonhuis op te richten.
Tevens is op de desbetreffende kavel een fraai boombestand aanwezig, waarvan aantasting voorkomen dient te worden.
Ten slotte heeft de heer Bouman verzocht om een woning te mogen bouwen naast zijn huidige woning aan de Vinkenbaan 29 te Santpoort.
Dit perceel grenst aan de oostzijde van de gemeente Bloemendaal. Ingevolge de aldaar geldende stedebouwkundige regeling dient een afstand van 20 meter als onbebouwde ruimte te worden aangehouden vanaf de zijwaartse scheidin-

gen. Indien deze maat wordt aangehouden, blijft op de in het geding zijnde kavel een te kleine restmaat over om de gevraagde woning op te richten.
Resumerend is om bovenstaande redenen gekozen voor het opnemen van een bestemming woondoeleinden op de plaats van de onderhavige tennisbaan, terwijl dit niet is geschied op de door de heren Flohil en Bouman gewenste plaats.

3. Regeling met betrekking tot aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen bij woningen.
Een bezwaar richt zich, evenals bij het door de raad vastgestelde bestemmingsplan Driehuis, tegen de verruimde bebouwingsmogelijkheden op de zijwaartse open ruimte van woningen, waardoor het open karakter van het gebied zou verminderen.
De bebouwingsmogelijkheden zijn echter aan een groot aantal voorwaarden gebonden, onder andere:
   - aan- en uitbouwen mogen slechts in een hoek van 45° met de zijgevel van de woning worden opgericht;
   - alle gebouwen zijn ieder afzonderlijk aan maximum-afmetingen gebonden;
   - aan- en uitbouwen alsmede grotere bijgebouwen kunnen slechts onder vrijstelling van burgemeester en wethouders worden opgericht, nadat omwonenden zijn gehoord.

   Hierdoor zijn naar onze mening enerzijds genoegzame waarborgen geschapen om een dichtslibbing van het gebied te voorkomen, terwijl anderzijds hiermede tegemoet gekomen wordt aan de bij sommige bewoners levende wens hun woningen te vergroten.

4. Overige bezwaren betreffen de bestemming natuurbad Velserend (kampeerfaciliteit).
De situatie op Velserend is in de loop der jaren gegroeid. Om het bad exploitabel te houden is, in overleg met de Kampeerraad, een regeling opgenomen, krachtens welke burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen voor maximaal 80 onderkomens.

Gedeputeerde staten van Noord-Holland hebben bij hun vorengenoemde besluit van 16 september 1986 beslist over de goedkeuring van het onderwerpelijke bestemmingsplan.

Gedeputeerde staten hebben daarbij ten aanzien van het plan in het algemeen, voor zover te dezen van belang, het volgende overwogen:

Het onderhavige gebiedsplan kan worden gekarakteriseerd als een villagebied. Kenmerkend voor villagebieden zijn: de ruime stedebouwkundige opzet, de tuinen met opgaand groen, de grote bijzondere villabebouwing en de grote soortenrijkdom van flora en fauna.
Deze gebieden zijn onder andere vanwege deze kenmerken van bijzondere betekenis voor: de cultuurhistorie (bouwkunst, tuin- en landschapsarchitectuur, stedebouwkundige opzet), flora en fauna, het wonen, het recreëren (fietsen, wandelen), de stedelijke structuur als geheel (functie van het gebied achter de duinen). De vóór de Tweede Wereldoorlog gerealiseerde villagebieden zijn provinciaal en nationaal gezien een schaars goed, waarmee zorgvuldig moet worden omgegaan.
Het gebied ontleent zijn karakter aan de ligging in de binnenduinrandzone. Een aanzienlijk deel van het gebied is geaccidenteerd. Ook zijn de tuinen en erven op veel plaatsen fraai bebost en vertonen de wegen een bochtig verloop. Binnen het plangebied bevinden zich diverse plantsoenen. Voorts is kenmerkend voor het gebied dat de bebouwing ruim tot zeer ruim is opgezet.
Wij kunnen ons gezien het voorgaande zeer wel verenigen met het aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunt dat het vorenomschreven specifieke karakter zoveel als mogelijk behouden dient te blijven. Het provinciaal en gemeentelijk beleid lopen in casu parallel: door het opnemen van conserverende bestemmingen wordt voorkomen dat de eigen, specifieke aard van het onderhavige villagebied verloren gaat.

Een verdichting van de bebouwing, tot stand gebracht na een verdergaande verkaveling dan thans wordt aangetroffen, moet zonder meer worden afgewezen.
Tegen het - op dezelfde plaats - vervangen van bestaande woningen door nieuwe woningen van gelijke inhoud en tegen het splitsen van bestaande woningen bestaat geen bezwaar, maar wel tegen het creëren van extra woningbouwmogelijkheden op terreinen die thans als tuin/erf in gebruik zijn. Het groene karakter van het gebied, gekenmerkt door ruim opgezette villabouw, omgeven door beboste tuinen, zou daardoor te zeer worden aangetast.
Verdichting en intensivering van de bebouwing zullen ertoe leiden dat de karakteristieke waarden van het villagebied verloren zullen gaan. Juist met het oog op deze waarden zijn de bebouwingsmogelijkheden op de plankaart - op een enkele uitzondering na - aangegeven door bebouwingsvlakken en niet door bebouwingsstroken.
Gelet op de kwaliteit van het gebied achten wij een dergelijk systeem op zijn plaats.
Wij hebben geconstateerd dat in het plan een nieuwe (extra) bouwmogelijkheid voor een woning is opgenomen voor een perceel aan het zijlaantje van de Vinkenbaan dat richting Sleutelbos/ Schroeder van der Kolkbos loopt.
Op het grootste gedeelte van dit perceel is momenteel een verhardingslaag aanwezig, waarop tot voor enkele jaren werd getennist. Op zichzelf kan bebouwing van dit perceel niet geacht worden te stroken met ons in het voorgaande weergegeven beleid voor villagebieden.
Toch menen wij dat in dit geval een uitzondering op de algemene regel - verdichting van woonbebouwing in villagebieden moet worden voorkomen - gerechtvaardigd is. Het onderhavige bebouwingsvlak is namelijk beperkt tot de verharde tennisbaan, waarop uit de aard der zaak geen beplanting aanwezig is. Op de rest van het perceel staat geen beplanting van betekenis.

Er zal derhalve geen schade aan beplanting en begroeiing worden aangebracht. Het onderhavige perceel maakt geen onderdeel uit van het genoemde Sleutelbosje, wel grenst het aan dit landschapselement op grondgebied van de gemeente Bloemendaal. Het bestuur van deze gemeente heeft zich niet verzet tegen de opname van de onderhavige bouwmogelijkheid in het voorliggende plan.
Voorts is van belang dat opname van de bouwmogelijkheid niet leidt tot een verdere verkaveling van het plangebied.
Het bouwperceel bestaat uit meerdere kadastrale eenheden die reeds vóór de vaststelling van het uitbreidingsplan-in-onderdelen "Santpoort-Zuid" (in 1965) van een groter geheel moeten zijn afgesplitst.
Tot slot is van belang dat geen sprake is van een verdichting van bebouwing midden in een lint van woningen langs een weg, maar van het scheppen van een mogelijkheid om een woning te bouwen op een perceel aan het einde van een laantje, tegenover een reeds bestaande woning, die even ver van het Sleutelbosje is gelegen.
Gelet op het voorgaande menen wij dat het bebouwen van het onderwerpelijke perceel met één woning stedebouwkundig aanvaardbaar is te achten.
In het zuidelijk deel van het plangebied wordt een bedrijvenbestemming aangetroffen.
Het bedrijf Mellona is reeds jaren op deze locatie gevestigd als honingproducerend bedrijf. Vroeger was sprake van een zelfstandige onderneming, thans van een onderdeel van een groter bedrijf.
Het produktieproces bestaat hieruit dat honing die in grote vaten wordt aangevoerd wordt gesmolten en in kleine, voor de consument geschikte potten wordt gedaan. Het produktieproces is derhalve erg eenvoudig en, omdat het niet in de open lucht plaatsvindt, niet of nauwelijks hinderlijk. Wel zou hinder kunnen ontstaan vanwege de aanvoer en opslag van vaten in de open lucht. In het bestemmingsplan is daarom de mogelijkheid

opgenomen om deze opslag en aanvoer te overdekken in een gebouw met een goothoogte van 2 meter en een nokhoogte van 3 meter.
Hierdoor zal de situatie voor omwonenden aanzienlijk kunnen verbeteren. Om voorts te voorkomen dat het bedrijvencomplex van Mellona (nu dit onderdeel is geworden van een groter bedrijf) voor andere doeleinden dan de huidige zou worden gebruikt is de bestemming zodanig geredigeerd dat alleen een honingverwerkend bedrijf hier kan worden toegestaan. Het honingverwerkend bedrijf op zich geeft niet een zodanige hinder dat die voor sanering in aanmerking zou komen. Wij menen dan ook dat niet voldoende redenen aanwezig zijn om het bedrijf te verplaatsen, terwijl de aangegeven uitbreidingsmogelijkheden kunnen bijdragen aan een stillere bedrijfsvoering.
Het gemeentebestuur van Velsen heeft in het onderhavige plan gezocht naar een weg om tegemoet te komen aan de wensen van eigenaren/bewoners van panden binnen het plangebied om aan- en bijgebouwen in verband met hedendaagse woonwensen te kunnen realiseren.
Anderzijds wilde het gemeentebestuur voorkomen dat het karakter van het gebied wezenlijk zou worden aangetast en dat dit zou dichtslibben.
Naar onze mening is genoemd bestuur er in geslaagd een regeling te ontwerpen die aan beide belangen voldoende recht doet. Bij toepassing van de mogelijkheden die de voorschriften bieden valt er niet aan te ontkomen dat een aantal veranderingen in het beeld van het plangebied optreedt. Zo bestaat de mogelijkheid dat in een aantal gevallen de "doorkijk" vanaf de straat zal komen te vervallen. Het belang van de woonwensen van de bewoners rechtvaardigt deze veranderingen echter.
De bebouwingsmogelijkheden zijn begrensd in de voorschriften. Deze voorzien niet in het tegemoet komen aan overdreven woonwensen.

Het beeld, dat geschapen wordt bij uiterste benutting van de bebouwingsmogelijkheden, zal niet afwijken van hetgeen in gelijksoortige wijken in de omgeving wordt gepresenteerd.
Ten aanzien van de procedurele aspecten merken wij nog op dat de procedurele waarborgen die in de voorschriften zijn neergelegd in grote lijnen onze instemming hebben.

Gedeputeerde staten hebben daarbij vervolgens ten aanzien van de door mr. Chr.P. van Eeghen, namens H.A. Bouman, bij hen ingediende bezaren in het bijzonder het volgende overwogen:

Gelet op onze algemene beschouwingen over de bebouwingsmogelijkheden in villagebieden zien wij geen aanleiding om aan de wens van reclamants cliënt om op Velsens grondgebied een woning te bouwen tegemoet te komen. Dit zou immers niet in overeenstemming zijn met ons beleid dat verkaveling en verdichting van bebouwing in villagebieden voorkomen moeten worden.
Het gedeelte van het perceel dat reclamants cliënt wil afsplitsen van het geheel leent zich bovendien niet voor extra bebouwing, aangezien het terrein zeer geaccidenteerd is en steil afloopt vanaf de Vinkenbaan. Daarnaast is het in zijn geheel zwaar bebost.
De mogelijkheid die het gemeentebestuur van Velsen wil openlaten om te zijner tijd een extra bouwmogelijkheid - namelijk een bouwmogelijkheid die niet dient ter vervanging van de bestaande woning - te creëren stuit dan ook bij ons op overwegende bezwaren.
Het voorstel van reclamant om de bestaande garage te vervangen door een bouwmogelijkheid voor een woonhuis heeft niet onze instemming.
In de eerste plaats zou dit leiden tot een verdere verkaveling van het gebied en tot intensivering van de bebouwing.
Bovendien is het oppervlak van een woonhuis groter dan dat van de garage, die volgens reclamant slechts 200 m^3 groot is.

Realisering van een woonhuis op deze plaats zou slechts na het kappen van diverse bomen en de nodige graaf- en ophoogwerkzaamheden kunnen plaatsvinden. Dit achten wij gelet op de landschappelijke situatie ter plaatse niet acceptabel. Tot slot zou dit betekenen dat op geringe afstand van de erfgrens van het perceel Vinkenbaan 25 gebouwd zou worden.

Gedeputeerde staten hebben daarbij voorts ten aanzien van de door J. Flohil bij hen ingediende bezwaren in het bijzonder het volgende overwogen:

Gelet op ons beleid (dat wij in het voorgaande hebben uiteengezet) en gelet op de argumenten van het gemeentebestuur van Velsen kunnen wij niet instemmen met het creëren van een extra bouwmogelijkheid voor een woning op het onderwerpelijke perceel.

Van belang is dat dit perceel zeer smal is en daardoor te krap om op stedebouwkundig verantwoorde wijze met een woning te worden bebouwd.

Reclamant heeft blijkens zijn schrijven van 7 april 1986 zijn standpunt enigszins bijgesteld. Het voorstel van reclamant om hem de gelegenheid te bieden om zijn woning tot op het naastgelegen perceel te mogen uitbreiden ontmoet bij ons evenwel voorshands stedebouwkundige en landschappelijke bezwaren in verband met het bomenbestand. Met dit idee kunnen wij dan ook niet instemmen. Overigens draagt het gemeentebestuur, voor zover ons bekend, geen kennis van bovenbedoeld voorstel.

Een nadere beoordeling hiervan op gemeentelijk niveau lijkt ons daarom op haar plaats.

Gedeputeerde staten hebben daarbij verder ten aanzien van de door de Stichting Santpoort bij hen ingediende bezwaren, voor zover te dezen van belang, in het bijzonder het volgende overwogen:

Bezwaar tegen de sterk verruimde bebouwingsmogelijkheden op de zijwaartse open ruimte.

Bezwaar tegen de zeer ruime mogelijkheden tot het verlenen van vrijstelling van de bebouwingsvoorschriften door burgemeester en wethouders.
Met betrekking tot nagenoeg identieke regelingen voor erfbebouwing zijn door ons college reeds eerder (vanaf 1979) besluiten genomen.
Wij verwijzen naar onze algemene opmerkingen ten aanzien van het plan en merken nog het volgende op.
In de huidige tijd wordt de vraag naar aan- en bijgebouwen in verband met het installeren van moderne keukenapparatuur, maar ook ten behoeve van het creëren van hobbyruimte steeds groter. Met meer vrije tijd in het verschiet kan worden verwacht dat deze vraag nog meer zal toenemen.
Ten aanzien van de procedurele aspecten merken wij nog op dat de procedurele waarborgen die in de voorschriften zijn neergelegd in grote lijnen onze instemming hebben.
Het gemeentebestuur heeft bericht dat de kennisgeving van een bouwplan aan rechthebbenden op aangrenzende en nabij gelegen gronden door middel van een persoonlijke aanschrijving zal geschieden.
Een termijn van veertien dagen om bezwaar te maken achten wij niet ongebruikelijk en bovendien ruim genoeg.
Daarnaast is het echter in de gemeente Velsen gebruikelijk dat aanvragen om afgifte van bouwvergunning en afgegeven bouwvergunningen in gemeentelijke advertenties worden gepubliceerd. Op deze wijze kan reclamante op de hoogte komen van elk bouwplan dat haar interesseert en kan zij zo zij dat wenst gebruik maken van de geboden mogelijkheid om bezwaar te maken tegen afgifte van de bouwvergunning, respectievelijk (in geval van reeds verleende vergunningen) van de mogelijkheden die de Wet administratieve rechtspraak overheidsbeschikkingen biedt.
Bezwaar tegen de in artikel 23 neergelegde situatie van de illegale toestand betreffende het Natuurbad Velserend.

Omdat hier sprake is van een bestaande situatie waartegen van overheidswege niet is opgetreden hebben wij begrip voor de gemeentelijke stellingname om deze situatie nu in het bestemmingsplan te regelen.

Gedeputeerde staten hebben daarbij ten slotte ten aanzien van de door mr. R.J.G. Smit, namens onder meer T.P.F. Hubrecht, bij hen ingediende bezwaren in het bijzonder het volgende overwogen:

De verwijzing van reclamant naar het Koninklijk besluit van 17 juni 1980, nr. 95, dat zich tegen woningbouw op het desbetreffende perceel zou verzetten, achten wij niet op haar plaats.

Reclamant meent dat van overheidswege in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (voorkomen willekeur, rechtsgelijkheidsbeginsel) zou worden gehandeld wanneer hij geen woning mag bouwen en de eigenaar van de gronden, waarop momenteel de tennisbaan is gelegen, dit wel wordt toegestaan. De situaties zijn echter naar ons oordeel niet met elkaar te vergelijken.

Voor de motivering van een en ander verwijzen wij naar onze algemene opmerkingen ten aanzien van het plan en naar onze reacties op de bezwaarschriften van mr. Chr.P. van Eeghen, namens H.A. Bouman, en J. Flohil.

Reclamant wijst op een zijns inziens vreemde gang van zaken ten tijde van de eigendomsoverdracht van het onderhavige perceel in 1983.

Hij meent dat deze gang van zaken bij onze besluitvorming betrokken dient te worden. Wij delen dit standpunt evenwel niet.

Nu de raad van de gemeente Velsen heeft ingestemd met een bouwmogelijkheid voor een woning op het onderwerpelijke perceel hebben wij de taak te beoordelen of dit stedebouwkundig al dan niet aanvaardbaar is te achten.

Zoals uit het voorgaande blijkt hebben wij tegen de geprojecteerde bouwmogelijkheid geen bezwaar.

In beroep voert H.A. Bouman het volgende aan:
Bij de goedkeuring van het bestemmingsplan zijn de tijdig ingediende bezwaren van appellant ongegrond verklaard.
Appellant komt hiertegen in beroep, en wel op de volgende gronden.
Appellant verwijst naar de reeds eerder ingediende bezwaren. Deze bezwaren worden gehandhaafd en dienen hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.
Appellant is eigenaar en bewoner van een ouderwetse villa die gelegen is op kavels met een gezamenlijke grootte van een halve hectare. De ene kavel van circa 3000 m^2 ligt in de gemeente Bloemendaal, de andere van circa 2000 m^2 ligt in de gemeente Velsen.
Op het terrein in de gemeente Bloemendaal staat het huis van appellant. Dit terrein is bebost met waardevolle eiken, kastanjes en zeer oude beuken die door appellant grondig worden onderhouden.
Op het terrein in de gemeente Velsen is een tweede gebouw gelegen waarvan de begane grond wordt gebruikt als garage, terwijl de bovenverdieping wordt gebruikt voor opslag. Dit gebouw is vanaf de weg zichtbaar.
Appellant heeft gevraagd om in het bestemmingsplan "Santpoort-Zuid I" een bebouwingsmogelijkheid op te nemen voor het terrein van circa 2000 m^2 in de gemeente Velsen.
De gemeente stond hier in principe niet afwijzend tegenover, maar zag geen kans om hiervoor tijdig een adequate bepaling op te nemen in plan en voorschriften.
Gedeputeerde staten hebben het verzoek van appellant om alsnog de nodige bepalingen op te nemen echter afgewezen. Gedeputeerde staten voeren als gronden aan enerzijds dat lintbebouwing moet worden tegengegaan en het villaparkachtige karakter moet worden gehandhaafd, anderzijds dat grote terreinen als die van appellant niet in tweeën mogen worden gedeeld.
Villaparkkarakter.

De provincie stelt dat het voornaamste doel van het plan is het villaparkachtige karakter te benouden. De provincie heeft ten onrechte geen aandacht besteed aan de bijzondere omstandigheden van dit geval. Ten onrechte ook heeft de provincie klakkeloos de stelling van de Provinciale Planologische Commissie overgenomen dat het terrein in Velsen fraai bebost zou zijn. Deze stelling is niet juist. Op dit terrein staan naast dennen veel iepen, die echter progressief worden aangetast door iepziekte.
De provincie kent aan het terrein een hoge landschappelijke waarde toe, maar laat daarbij buiten beschouwing dat het terrein van appellant gelegen is direct naast de industriële vestiging van Mellona, waar krachtens het plan thans mag worden gebouwd.
Opvallend is in dit verband dat de provincie een uitzondering maakt voor een geval dat gelegen is naast een natuurgebied (naast het Sleutelbosje mag een tennisbaan van 1100 m^2 worden bebouwd) maar geen bouwmogelijkheid toestaat voor het veel grotere terrein van appellant dat gelegen is naast het Mellonacomplex.
Het is mogelijk om op het terrein van circa 2000 m^2 landschappelijk en stedebouwkundig verantwoord een woning te bouwen. Appellant heeft voorgesteld dat bij realisering van een dergelijke woning de bestaande garage met bovenverdieping wordt gesloopt.
Door de accidentering en de grote oppervlakte van het terrein is het mogelijk om - zonder de villaparkachtige opzet aan te tasten - een extra woning op het terrein te realiseren. Door de accidentering en de bebossing kan de woning aan het oog worden onttrokken. De "doorkijk" vanaf de straat zal bij bebouwing niet vervallen. Bij sloop van de garage met bovenverdieping zal de ruimtelijke bouwdichtheid juist afnemen. Er is hoe dan ook geen sprake van lintbebouwing.
Perceelsdeling.

Het terrein van appellant ligt op de gemeentegrens van Bloemendaal en Velsen. Als het perceel geheel tot Bloemendaal zou worden gerekend, zou appellant wel een tweede huis op zijn terreinen mogen plaatsen. Het is niet redelijk dat hem deze mogelijkheid wordt onthouden vanwege de toevallige omstandigheid dat zijn percelen in twee gemeenten liggen.
Het onroerend goed van appellant is kadastraal in twee gemeenten gelegen, en in die zin is er dan ook sprake van twee kavels. In feite brengt de plangrens een scheiding aan tussen de kavels van appellant. Het opnemen van een bouwmogelijkheid leidt niet tot verkaveling van het plangebied. Het zou ook niet redelijk zijn om appellant te verbieden zijn terrein van een halve hectare in tweeën te delen.
Conclusie.
Het besluit van gedeputeerde staten is niet redelijk, en houdt onvoldoende rekening met de bijzondere omstandigheden. De motivering van het besluit is inconsistent en feitelijk niet juist. De conclusie van gedeputeerde staten wordt ook niet gedragen door de daaraan gegeven motivering.
Redenen waarom appellant verzoekt met vernietiging van vorenbedoeld besluit van gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland van 16 september 1986 aan het gedeelte van het bestemmingsplan "Santpoort-Zuid I" van de gemeente Velsen, waarop zijn bezwaren betrekking hebben, alsnog goedkeuring te onthouden.

In beroep voert ir. A.E. Dolfin het volgende aan:
Dat hij in beroep komt tegen het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 16 september 1986, Afd/nr. 1/92, inzake het bestemmingsplan "Santpoort-Zuid I" van de gemeente Velsen en wel in het bijzonder waar dit besluit het gebied van de honingfabriek "Mellona" betreft;
dat gedeputeerde staten terecht het gebied van het bestemmingsplan karakteriseren als een villagebied met een zowel stedebouwkundig als landschappelijk bijzonder aanzien en dat in bijkans lyrische bewoordingen;

dat de gedachte, waarop het bestemmingsplan stoelt, is dit karakter te conserveren;
dat echter in dit fraaie villagebied een fabriek is gelegen, waarvan op geen enkele wijze kan worden beweerd, dat deze past in de door gedeputeerde staten zo mooi bezongen omgeving;
gedeputeerde staten betrekken deze fabriek op geen enkele wijze in hun visie op het gebied, maar negeren eenvoudig het bestaan ervan;
dat, anders dan thans het geval is, de eertijds bestaande "Bijenstand Mellona" wel als een in deze landelijke omgeving passend bedrijfje kon worden aangemerkt;
dat evenwel, na aankoop van een van oudsher aanwezige boomgaard, die van lieverlede werd gesloopt en in een vatenopslagterrein veranderd en de overgang naar het "Quaker Oats"-concern, niet meer van een in landschappelijk en stedebouwkundig opzicht met een villawijk harmoniërend agrarisch bedrijfje kan worden gesproken;
dat het nu een volslagen fabriek is, die alleen al door de overlast welke deze de omwonenden aandoet niet past in een villagebied, waarvan gedeputeerde staten zo treffend het karakter beschrijven;
dat dan ook de bedrijfsbestemming die aan het Mellonagebied is gegeven in zijn algemeenheid reeds in strijd moet worden geacht met de basisgedachte van het bestemmingsplan;
dat daarbij de door een particulier gedane ingreep (het veranderen van een boomgaard in een vatenopslagterrein) in het landelijk karakter - voor het behoud waarvan gedeputeerde staten zich zo sterk maken - nu door datzelfde college wordt gelegaliseerd;
dat voorts door te voorzien in verdere uitbreidingsmogelijkheden van de fabriek het villawijkkarakter verder zal worden aangetast en de overlast voor de woonbuurt zal toenemen;
dat waar het de bebouwing van het Mellonaterrein betreft gedeputeerde staten slechts spreken over het overdekken van het vatenopslagterrein;

dat daar evenwel geen sprake van is: voorzien is in een "vatenpatio" (sic!), dus alleen een ommuring en de vraag is of dat enig soelaas zal bieden;
dat overigens het overdekken van dit grote terrein mogelijk een nog grotere aantasting van het aanzien van de villawijk zou zijn dan de vatenopslag nu al is;
dat gedeputeerde staten geen aandacht besteden aan de voorziene uitbreidingsmogelijkheden van de fabrieksgebouwen, waaraan alleen maar plannen voor een grotere industriële activiteit ten grondslag kunnen liggen;
dat zo'n uitbreiding dan ook een verdere aantasting van het - inderdaad zo nodig te behouden - karakter van de wijk zal betekenen en tot grotere overlast zal leiden, waarbij ook valt te denken aan grondstoffenaanvoer met grote vrachtwagens door een betrekkelijk smalle drukke winkelstraat;
dat voorts, na een eenmaal plaats gehad hebbende verdere uitbreiding, elke verdere saneringsmogelijkheid in de toekomst op rentabiliteitsoverwegingen zal worden geblokkeerd;
dat, waar gedeputeerde staten slechts schoorvoetend het bebouwen van een voormalige tennisbaan met een woonhuis accepteren en verdere huizenbouw catagorisch afwijzen, maar zonder enige bedenking het uitbreiden van een fabriek toestaan, alleen maar geconcludeerd kan worden, dat hier zeer inconsequent, zonder dat enige visie is ontwikkeld, of andere mogelijkheden daadwerkelijk zijn onderzocht, in strijd met zelf opgestelde normen plannen worden goedgekeurd waarvan de gevolgen tot in de verre toekomst onaangenaam voelbaar zullen blijven;
dat dan ook het bestemmingsplan, voor zover dit het Mellonaterrein betreft, alleen al door daaraan een industriële bestemming te geven het karakter van het gebied geweld aandoet en de aanwezige overlast voor de woonomgeving bestendigt, terwijl de uitbreidingsmogelijkheden waarin is voorzien in de toekomst deze bezwaren alleen nog maar zullen vergroten.

Redenen waarom hij verzoekt het besluit van gedeputeerde staten te vernietigen en de desbetreffende overheden te gelasten het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat aan de hierboven uiteengezette bezwaren tegemoet wordt gekomen.

In beroep voert J. Flohil het volgende aan:
Hierbij teken ik beroep aan tegen het onderwerpelijke besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland, dat heeft geleid tot de volgende feitelijke toestand.
Gegeven drie percelen, A, B en C, groot respectievelijk 2000, 540 en 610 ca, waarvan de eigenaren A en C bebouwing op grond van oudedagvoorziening nastreven en B gaarne beter wil wonen en waarover de provincie bij A en C het veto vanwege "Landschappelijke Overweging, Bebouwing ongewenst" uitspreekt, terwijl voor B iets geheel anders geldt, namelijk "Eindbebouwing bestemmingsplan".
Bovendien wordt vooruitlopend op uw eindbeslissing reeds nu, door de gemeente zelf gesteund, begonnen met de bouw, zulks gegrond op de belangen van de indiener.
Met nog meer klem dan voorheen kom ik terug op de voorgeschiedenis, en de verschillende wijze van behandeling door de gemeente van mijn bouwperceel C vergeleken met de belendende percelen Vinkenbaan 18, 16 en 14, toebehorende aan de gemeente zelf en daarna in het bijzonder van perceel Vinkenbaan 22.
Vinkenbaan 18, 16, 14.
Alle voor mij geldende bezwaren op grond van de voor de invoering van het bestemmingsplan van kracht zijnde bouwverordening (voor- en achterrooilijn, hoogte, zijdelingse ruimte enzovoorts) waren niet van toepassing op Vinkenbaan 18 en 16 en voor de gemeente zelf.
Vinkenbaan 22.
Maar het lukte de toenmalige eigenares van de Vinkenbaan 22, evenals die van "Sub B" de principiële goedkeuring van de gemeente te verkrijgen, en wel voor de bouw van 4 woningen door de aannemer Scholz, waarvan de opbrengst ruimschoots genoeg zou zijn om de sloop van haar woning te compenseren.

Dit betekende wel het kappen van 17 werkelijk fraaie eiken en het zou de hele Vinkenbaan van aanzien doen veranderen.
Voor mij betekende dit garagebouw op enige meters afstand van mijn genele leefruimte en pal op mijn erfafscheiding.
En nogmaals, het heeft niet aan de "gemeente" gelegen, dat de bouw van deze 4 huizen, of 2 huizen onder een kap op perceel Vinkenbaan 22, evenals "Sub A" 2000 ca groot, niet is doorgegaan, evenmin aan mijn protesten of die van de "Stichting Santpoort", maar uitsluitend aan de eigenares van Vinkenbaan no. 26, die weigerde de haar in eigendom toebehorende grondstrook P-Q af te staan, waardoor geen plaats voor de geplande inrit beschikbaar kwam.
Het betekende wel, dat mijn bouwterrein van 610 ca geflankeerd zou zijn geweest aan beide kanten met 4 woningen op percelen van elk 500 ca groot en 10 meter breed, terwijl alleen mijn breedte van ruim 12 meter als te smal wordt beoordeeld en daardoor te krap voor woningbouw.
Ik moge u verzoeken alle eerder aangevoerde argumenten aan de hand van het bovenstaande opnieuw in uw overweging te willen betrekken en het daarheen te willen leiden, dat indien mij principiële goedkeuring voor verantwoorde bebouwing wordt onthouden, ik schadeloos zal worden gesteld voor de ontwaarding tot tuingrond van mijn 610 ca bouwgrond, gelegen in het door de "gemeente" hoogst aangeslagen gedeelte van Velsen.

In beroep voert de Stichting Santpoort het volgende aan:
Het beroep betreft de op bladzijde 30 van het besluit onder "Ad 3 en 4" in de vorm van een summiere verwijzing naar eerder door het college genomen besluiten op bezwaarschriften van de Stichting vervatte afwijzing van "nagenoeg identieke bezwaren" als thans opnieuw onder de nummers 3 en 4 in het onderhavige bezwaarschrift aangevoerd en op de bladzijde 16 en 17 van het besluit geciteerd.
De Stichting Santpoort handhaaft onveranderd haar standpunt dat het opnemen van de door de Dienst Openbare Werken van

Velsen opgestelde "richtlijnen voor mogelijke bebouwing van de zijwaartse open ruimte en het achtererf" in de bouwvoorschriften van dit bestemmingsplan, met de zeer vergaande vrijstellingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders en de ontoereikende "bezwarenprocedure" van artikel 32, onafwendbaar zal leiden tot veelvuldige bebouwing van nu nog open ruimten met aan- of uitbouwen of bijgebouwen.
Dit zal onherstelbare aantasting van het landschap ten gevolge kunnen hebben door verdichting van de bebouwing, die ongewenst is en ook door gedeputeerde staten met stelligheid wordt afgewezen als strijdig met de ruime "stedebouwkundige" opzet en het conserverende karakter van dit bestemmingsplan voor het onderhavige villagebied (aldus op bladzijde 25 van het besluit, onder D. Overwegingen van ons college).
De bezwaren van de Stichting ten aanzien van de bouwvoorschriften en de vergaande vrijstellingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders van Velsen zijn, behalve in de bezwaarschriften van 10 januari en 9 augustus 1985, in brieven, commentaren en andere stukken, alsmede tijdens de in deze zaak gehouden hoorzittingen, bij herhaling uiteengezet en toegelicht. Ter bekorting moge met verwijzing naar de inhoud daarvan en van de verslagen der hoorzittingen worden verwezen.
Aan de bezwaren tegen artikel 32 en de afwijzing van de door de Stichting aangevoerde redenen voor de aanvulling daarvan is in het besluit waarvan beroep in het geheel geen aandacht geschonken.
De door de gemeente gegeven reden voor het achterwege laten van de toevoeging, namelijk dat "gelet op de kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden waarop deze artikelen betrekking hebben, geen uitbreiding van de categorie rechthebbenden op de aangrenzende en nabijgelegen gronden behoeft plaats te vinden", is zelfs niet in het besluit aan de orde gesteld.
Wij verwerpen dit argument als onjuist: bij de afmetingen van de volgens de artikelen 8 en 9 met vrijstelling mogelijke bebouwingen kan zeker niet van kleinschaligheid worden gespro-

ken en het lijkt overbodig erop te wijzen dat de Stichting geen uitbreiding van de categorie rechthebbenden op de aangrenzende en nabijgelegen gronden beoogt.
Op bladzijde 2 van het bezwaarschrift van 9 augustus 1985, onder het bijschrift vrijstellingen, zijn de motieven van de Stichting voor het voorstel tot wijziging (aanvulling) van artikel 32 voldoende duidelijk vermeld om hier te kunnen volstaan met verwijzing daarnaar.
Ten aanzien van het Natuurbad Velserend was in het bezwaarschrift gesteld dat de Stichting, indien sluitende exploitatie zonder subsidie niet mogelijk zou zijn en geen subsidie verkregen kon worden, zich niet zou verzetten tegen het verhuren van standplaatsen voor stacaravans, mits aantal en plaatsing geen afbreuk doen aan de aantrekkelijkheid van Velserend als openbaar natuurbad en ook het landschap niet wordt geschaad.
In het besluit waarvan beroep volstaat het college van gedeputeerde staten met de mededeling "begrip te hebben voor de gemeentelijke stellingname om de situatie nu in het bestemmingsplan te regelen".
Het college is hierbij geheel voorbijgegaan aan de door de Stichting geopperde bezwaren en suggesties voor het opnemen van beschermende bepalingen voor dit fraai gelegen en populaire natuurbad en het heeft zich door deze uitspraak - impliciet - akkoord verklaard met de "regeling" in lid 6 van artikel 23, opgesteld met het doel het voortbestaan van het natuurbad door bestemmingswijziging te kunnen beëindigen.
De vrees lijkt dan ook gewettigd dat het gemeentebestuur, indien zich, zoals al eerder is gebeurd, problemen zouden voordoen met de exploitatie van het zwembad, die bij gebreke van subsidiëring in belangrijke mate afhankelijk is van inkomsten uit standplaatsenverhuur, nu het maximum aantal "onderkomens" reeds lang is bereikt (en overschreden), tot toepassing van deze "regeling" zal willen overgaan.

Het beroep betreft dan ook mede de in de summiere afdoening van dit onderwerp gelegen goedkeuring van de "regeling" in lid 6 van artikel 23.
Hierbij moge worden gewezen op het feit dat weliswaar in dit artikellid is bepaald dat de vrijstellingsbevoegdheid door burgemeester en wethouders slechts kan worden uitgeoefend met inachtneming van het gestelde in artikel 33, doch dat in lid 1 van dat artikel de vermelding daarvan ontbreekt.

In beroep voert T.P.F. Hubrecht het volgende aan:
Dat hij eigenaar is van het in dit bestemmingsplan begrepen perceel Vinkenbaan no. 34 te Santpoort-Zuid, gemeente Velsen, kadastraal bekend, sectie F, nr. 2320;
dat hij tegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Santpoort-Zuid I" bij de raad der gemeente Santpoort de navolgende bezwaren heeft ingediend:
Bezwaar tegen het in genoemd bestemmingsplan vervatte voornemen tot het geven van de bestemming eengezinshuis cat. III met erf aan het perceel, gelegen nabij de Vinkenbaan te Santpoort-Zuid, gemeente Velsen, kadastraal bekend sectie F, nummer 7597, en wel wegens:
a. strijdigheid met de uitgangspunten van het plan;
b. strijdigheid met de structuurschets van de gemeente Velsen;
c. strijdigheid met landschappelijke en recreatieve waarden;
d. willekeur.
dat de heer Hubrecht zich met bezwaren tot gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland heeft gewend;
dat gedeputeerde staten bij hun besluit van 16 september 1986 dit bestemmingsplan hebben goedgekeurd en zijn bezwaren ongegrond hebben verklaard, zulks naar zijn mening ten onrechte en wel om de navolgende redenen:
1. Door appellant is een groot aantal bezwaren ingediend tegen de vaststelling door de raad van de gemeente Velsen van onderhavig bestemmingsplan, voor zover het betreft de vaststelling van de bouwbestemming aan onderhavig perceel, de tennisbaan.

2. Uit het besluit van gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland en de daarbij behorende overwegingen d.d. 16 september 1986 wordt duidelijk, dat gedeputeerde staten onderhavig deel van het bestemmingsplan uitsluitend getoetst hebben aan de hand van stedebouwkundige motieven. Zulks wordt ook met zoveel woorden vermeld. Appellant is van oordeel, dat ten onrechte door gedeputeerde staten een gedeelte van de bezwaren niet bij de beoordeling en de daarop volgende besluitvorming is betrokken.
3. Ten onrechte, aangezien alle ingediende bezwaren gemotiveerd weerlegd hadden moeten worden; gedeputeerde staten hadden in ieder geval de wijze van totstandkoming van onderhavige bestemming behoren te onderzoeken.
   Met name was één van de bezwaren van appellant gericht tegen het feit, dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan met betrekking tot onderhavig perceel geen enkele toetsing heeft plaatsgevonden aan één van de criteria die de gemeente Velsen zichzelf had opgelegd, te weten:
   "De huidige situatie moet als een eindfase worden gezien, waarbinnen slechts rekening gehouden kan worden met algemeen maatschappelijke veranderingen".
4. De navolgende feiten zijn van belang bij de totstandkoming van onderhavige bestemming:
   a. Ter zake onderhavig bestemmingsplan is een ontwerp-bestemmingsplan ter beoordeling en advies toegezonden aan een groot aantal instellingen binnen de gemeente Velsen.
      In dit ontwerp was geen bouwbestemming opgenomen ter zake van onderhavig perceel.
   b. In de fase tussen eerste ontwerp en de tervisielegging van het definitieve ontwerp-bestemmingsplan is wel de bouwbestemming opgenomen.
      Ten behoeve van het definitieve ontwerp is een inspraakronde gehouden alwaar toen wel over onderhavige bouwbestemming is gesproken met als motivering van de zijde van de gemeente:

"Stedebouwkundig aanvaardbaar; voor het overige geen weigeringsgronden".
Met geen woord wordt gerept over algemeen maatschappelijke veranderingen die hebben plaatsgevonden noch over al dan niet aantasting van landschappelijke en/of recreatieve waarden.

c. Appellant wenst met nadruk te verwijzen naar het namens hem gestelde op bladzijde 12 van het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland d.d. 16 september 1986. Door de heer Hubrecht wordt aldaar gewezen op de motivering van de gemeente Velsen om het onderhavige perceel een bouwbestemming te geven:
"Voor de gemeente geldt slechts, dat er geen bestemming was. Dan functioneert de bouwverordening. De aanvraag is ingediend na het nemen van het voorbereidingsbesluit. De zaak is dus bevroren. Dan moet het wel worden ingetekend en moet betrokkene verder wachten tot de zaken geregeld zijn, straks via een artikel 19-procedure".

d. In het eerste ontwerp-bestemmingsplan en de daarbij behorende plankaart is aan onderhavig perceel de bestemming "Cultuurmonument" gegeven.
Men mag er vanuit gaan, dat bij de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan ten gemeentehuize van Velsen met de nodige zorgvuldigheid, niet zonder reden en met inachtneming van de uitgangspunten en de toetsingscriteria van het bestemmingsplan tot invulling van de diverse bestemmingen is overgegaan.
Het van gemeentewege aan een perceel grond de bestemming toedichten van "Cultuurmonument" is niet zomaar ontstaan. Zulks duidt erop, dat binnen de gemeente een communis opinio moet zijn geweest omtrent de natuurwetenschappelijke waarde van onderhavig perceel.
Bovendien was deze bestemming als "Cultuurmonument" geheel conform de door de gemeente Velsen zelf gestelde criteria: "Het gebied is volgebouwd en wijzigingen

kunnen alleen plaatsvinden in geval van algemeen maatschappelijke veranderingen".

e. Door het in eerste instantie doen bestemmen van onderhavig perceel als "Cultuurmonument" heeft de gemeente Velsen zich impliciet jegens alle betrokkenen in bijzondere mate verbonden tot vergaande zorgvuldigheid - in de allereerste inspraakronde is overigens geen enkel bezwaar gekomen tegen de bestemming "Cultuurmonument" - indien zich de mogelijkheid zou voordoen van afwijking van de bestemming van dit perceel met de door haarzelf beoogde en kennelijk juist bevonden bestemming.

f. Van enige zorgvuldigheid van de zijde van de gemeente Velsen is naar het oordeel van steller dezes geen sprake geweest.
Immers zodra zich de eigenaar van onderhavig perceel, die overigens eerst ten tijde van het voorbereidingsbesluit en in de periode tussen het eerste ontwerp en het definitieve ontwerp eigenaar is geworden, dit perceel bovendien tijdens het voorbereidingsbesluit als bouwgrond en zonder ontbindende voorwaarde gekocht hebbend, bij de gemeente Velsen meldt met het verzoek om aldaar te mogen bouwen, wordt zulks onmiddellijk toegestaan onder de motivering: "Stedebouwkundig zijn er geen bezwaren. En overigens zijn er ook geen weigeringsgronden". Dat is alles! Over de bestemming "Cultuurmonument" wordt met geen woord gesproken. Natuurwetenschappelijke en/of recreatieve waarden zijn er opeens niet meer.
Het lijkt erop alsof de oorspronkelijk gegeven bestemming "Cultuurmonument" als een practical joke moet worden beschouwd; zoiets van, dat kan je met één pennestreek van tafel halen.
Tenzij er natuurlijk andere belangen in het spel zijn geweest; een aanwijzing hiervoor is te vinden op bladzijde 9.141 van "Uittreksel uit de ontwerp-notulen van de vergadering van de raad der gemeente Velsen, gehouden op 20 juni 1985".

Op voornoemde bladzijde onderaan is te lezen:
"Ten slotte zij opgemerkt, dat bij een bepaalde bestemming de eigenaar een beroep op planschade kan doen, want de grond wordt beduidend minder waard".

g. De volledige ommezwaai van de gemeente Velsen met betrekking tot de bestemming van onderhavig perceel is voor buitenstaanders, direct betrokkenen, volstrekt onbegrijpelijk.
Naar het oordeel van appellant kan in casu de gemeente Velsen willekeur verweten worden.
Gedeputeerde staten van Noord-Holland hadden dit bezwaar dienen te onderzoeken en niet zonder nadere motivatie buiten beschouwing moeten laten;

dat voorts appellant van oordeel is dat onderhavig perceel wel degelijk grote natuurwetenschappelijke waarde heeft. Achteraf hebben zowel de gemeente Velsen als gedeputeerde staten pogingen gedaan zulks te bagatelliseren, zulks ondanks de oorspronkelijk door de gemeente Velsen beoogde bestemming als "Cultuurmonument".
Onderhavig perceel vormt één geheel met het Sleutelbosje op het terrein van de gemeente Bloemendaal (vide Raad van State, 17 juni 1980, no. 95), althans vormt het perceel nu een natuurlijke overgang tot het bebouwde gedeelte van onderhavig plan en zal het perceel, bij niet-bebouwing, binnen afzienbare tijd ook één geheel kunnen vormen met het Sleutelbosje.
Bebouwing van het perceel zal een abrupte onderbreking doen ontstaan van het Sleutelbosje.
Redenen waarom de heer Hubrecht verzoekt, met vernietiging van vorenbedoeld besluit van gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland, aan het gedeelte van het bestemmingsplan van de gemeente Velsen, waarop zijn bezwaren betrekking hebben, alsnog goedkeuring te onthouden.

Overwegingen ten aanzien van het geschil

Het toepasselijke recht
Het voorliggende plan is in procedure gebracht vóór de inwerkingtreding van zowel de Wet van 21 november 1985 tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening als het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.
Bij deze inwerkingtreding zijn nieuwe regels met betrekking tot bestemmingsplannen van kracht geworden.
Daarin is niet voorzien in een overgangsregeling ten aanzien van geschillen met betrekking tot een plan als het onderwerpelijke.
Een redelijke wetstoepassing brengt mede, gelet op de aard van de herzieningen, dat het geschil nog kan worden beoordeeld naar de destijds geldende regels.

H.A. Bouman en A.E. Dolfin kunnen zich niet verenigen met het voorliggende plan, omdat naar hun mening de uitbreidingsmogelijkheden die het plan beoogt voor het honingproducerend bedrijf Mellona in het plangedeelte met de bestemming "Bedrijven" zullen leiden tot een verdere aantasting van het villawijkkarakter en toeneming van de overlast voor de buurt.

Ingevolge artikel 15 van de planvoorschriften zijn de gronden aangewezen voor bedrijven met erf uitsluitend bestemd voor inrichtingen ten behoeve van het exploiteren en verwerken van honing.
In het tweede lid van dit artikel wordt de bouw toegestaan van bedrijfsruimten mits de goot- of boeiingshoogte niet meer bedraagt dan twee meter respectievelijk zes en een halve meter en de nok- of kaphoogte niet meer dan drie meter respectievelijk negen meter, zoals op de plankaart aangegeven.

Het plan heeft als doel vastlegging in een adequate stedebouwkundige regeling van de huidige situatie binnen het plangebied, dat vrijwel de gehele kern Santpoort-Zuid omvat.
De plantoelichting geeft aan dat slechts rekening kan worden gehouden met algemeen maatschappelijke ontwikkelingen.

Het bedrijf Mellona is gevestigd op een terrein dat, gelegen in het zuiden van het plangebied, met de zuidzijde grenst aan de woonbebouwing.
De activiteiten van het bedrijf bestaan uit aanvoer en opslag van honing in grote vaten in de open lucht, waarna de honing na smelting in kleine, voor de detailhandel geschikte potten wordt gedaan.
Naar op grond van de stukken moet worden aangenomen ligt het in de bedoeling voor het gedeelte van het terrein waar volgens de plankaart een bebouwingspercentage van 40 geldt een overdekte vatenpatio te bouwen ten behoeve van de aanvoer en opslag van de vaten honing.
Voorts is het de bedoeling dat een nieuwe produktiehal wordt gerealiseerd op het terreingedeelte aangeduid met een bebouwingpercentage van 80; daartoe zal een deel van de bestaande bebouwing moeten worden afgebroken.

Opgemerkt dient te worden dat een bedrijf in beginsel niet thuishoort in deze omgeving.
Het omstreden bedrijf is evenwel reeds jarenlang gevestigd op de huidige locatie en zorgt daarbij wegens de aard van de activiteiten voor betrekkelijk weinig hinder, waardoor het niet voor verplaatsing in aanmerking komt.
Voor zover hinder en overlast voorkomen, kunnen deze door de in het plan opgenomen uitbreidingsmogelijkheden, als gevolg waarvan voor vrachtwagens tevens de mogelijkheid ontstaat om op het terrein een rondgaande route te volgen, verder worden beperkt.
Overigens staat in het kader van de procedure betreffende de goedkeuring van een bestemmingsplan de naleving van hinderwetvoorschriften niet ter beoordeling.

Derhalve is het beroep van A.E. Dolfin ongegrond en is het beroep van H.A. Bouman voor wat betreft dit onderdeel ongegrond.

H.A. Bouman heeft er voorts bezwaar tegen dat in het plan geen bebouwingsmogelijkheid is opgenomen voor zijn perceel gelegen in

een plangedeelte met de aanduidingen "erf" en "onbebouwd erf".

Appellant is eigenaar van een perceel ter grootte van circa 5.000 m^2 voor een deel gelegen in de gemeente Bloemendaal. Appellant, woonachtig in een villa op voornoemd perceelsgedeelte, wenst voor het andere deel van het perceel met een grootte van circa 2.000 m^2 de mogelijkheid een woning te realiseren met het oog op de oudedagsvoorziening.

Uit de stukken blijkt dat het plangebied door de ligging in de binnenduinrandzone onder meer wordt gekenmerkt door een fraaie bebossing, een geaccidenteerdheid met een bochtige wegenloop en een ruime stedebouwkundige opzet.
De doelstelling van het plan strekt tot behoud van deze waarden. Voor zover realisering van bebouwing zal leiden tot een te sterke verdichting casu quo verkaveling van villagebieden als het onderhavige moet worden opgemerkt, dat zulks niet gewenst moet worden geacht.

Naar op grond van het verhandelde in de openbare vergadering van de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State moet worden aangenomen zijn op het desbetreffende perceelsdeel de bomen, die op zichzelf een element vormen in het landschap, voor het merendeel niet in goede staat, terwijl voorts de accentuering van het terrein niet noemenswaardig verschilt ten opzichte van omliggende percelen in de binnenduinrandzone, waarop zich reeds woningen bevinden.

In verband hiermede gaat, nu het belang van appellant bij een mogelijkheid tot bebouwing op dit deel van het perceel aannemelijk is, een absoluut bouwverbod te ver.

Voor de bouw van een woning direct aan de Vinkenbaan is evenwel in verband met de met het oog op het behoud van het open karakter van dit deel van de villawijk aan te houden minimale afstand

tussen woningen, gelet op de breedte van het bestreden perceelsgedeelte langs deze weg van ongeveer 25 meter, onvoldoende ruimte.

Verwezenlijking van een woning meer zuidelijk op dit deel van het perceel achten Wij echter aanvaardbaar, mits deze slechts in beperkte mate leidt tot het vellen van bomen en de uitvoering van graaf- en ophogingswerkzaamheden, zulks tot behoud van het waardevolle karakter van de buurt.

Gelet op het vorenoverwogene bestaat er aanleiding alsnog goedkeuring te onthouden aan de nader op de plankaart aangegeven plandelen met de aanduiding "erf" en "onbebouwd erf".

Dit gedeelte van het beroep van H.A. Bouman is mitsdien gegrond.

J. Flohil heeft in beroep aangevoerd dat in het onderhavige plan ten onrechte geen bebouwingsmogelijkheid is opgenomen voor zijn perceel gelegen in een plangedeelte met de aanduiding "erf". Appellant, die op het aangrenzende perceel Vinkenbaan 20 woont en het in geding zijnde perceel in 1959 aankocht als bouwkavel ten behoeve van zijn oudedagsvoorziening, wijst erop dat in de directe omgeving uitbreidingen aan woningen zijn toegestaan.

Uit de ambtsberichten blijkt dat de onderlinge afstanden tussen de villa's in dit gedeelte van het plangebied tien tot twintig meter bedragen.
In dit verband achten Wij het bewuste perceel met een breedte van twaalf meter te smal voor de door appellant gewenste bebouwing mede gelet op de vrij forse bebouwing ter weerszijden van het perceel.
Bovendien zou realisering van een woning ten koste gaan van een groot deel van de op het perceel aanwezige bebossing.
Zulks is uit landschappelijke overwegingen niet gewenst.

Hetgeen appellant verder nog heeft aangevoerd vermag niet te leiden tot het alsnog onthouden van goedkeuring aan het aan de orde zijnde plangedeelte.

Derhalve is het beroep van J. Flohil ongegrond.

T.P.F. Hubrecht kan zich er niet mee verenigen dat op een perceel gelegen aan een zijlaantje van de Vinkenbaan, waarop voorheen een tennisbaan lag, de bestemming "Eengezinshuizen categorie III met erf" is gelegd.
Appellant voert onder meer aan dat dit plangedeelte niet bebouwd zou mogen worden in verband met de natuurwetenschappelijke waarde.

Anders dan appellant suggereert is het omstreden perceel nimmer bestemd geweest als cultuurmonument.
Voorts blijkt uit de ambtsberichten dat dit perceel niet behoort tot het op het terrein van de gemeente Bloemendaal gelegen Sleutelbosje, noch een overgang vormt naar de meer oostelijk gelegen bebouwing, en op het perceel geen beplanting van betekenis aanwezig is.
Het bebouwingsvlak in het omstreden plangedeelte is beperkt tot de verhardingslaag van de voormalige tennisbaan.
Verder ligt het bewuste perceel niet te midden van een lint van woningen, maar aan het eind van een laanje tegenover de woning van appellant, die op gelijke afstand van het Sleutelbosje is gelegen.
De in het plan opgenomen bebouwingsmogelijkheid zal naar Ons oordeel dan ook niet leiden tot een verdichting van de bebouwing en verdere verkaveling van het plangebied.

Overigens is de beoogde bebouwing in het bestreden plangedeelte blijkens de ambtsberichten reeds gerealiseerd.

De verwijzing van appellant naar de aan appellant Flohil geweigerde bebouwingsmogelijkheid treft geen doel aangezien het perceel van deze appellant gelet op het vorenoverwogene een geheel ander karakter heeft.

Gelet op het vorenstaande achten Wij de bestemming "Eengezinshuis categorie III met erf" voor het perceel uit stedebouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

Met betrekking tot het verwijt van appellant dat gedeputeerde staten de wijze van totstandkoming van de bestemming "Eengezinshuis categorie III met erf" voor het onderwerpelijke perceel hadden behoren te onderzoeken merken Wij op dat het de gemeente vrij staat op verzoek van belanghebbenden een ontwerp-bestemmingsplan te wijzigen en dat aan gedeputeerde staten slechts ter beoordeling staat of er uit stedebouwkundig oogpunt tegen het vastgestelde plan bezwaren bestaan.

Het beroep van T.P.F. Hubrecht is derhalve ongegrond.

De Stichting Santpoort kan zich niet verenigen met het plan, omdat zij van mening is dat toepassing van de in de artikelen 8 en 9 van de planvoorschriften opgenomen vrijstellingsbevoegdheden tot dichtslibbing van nu nog open ruimten zal leiden.
Voorts verwacht appellante dat de bezwarenprocedure van artikel 32 op dit punt ontoereikend zal zijn.

Ingevolge artikel 8, derde lid, kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden vrijstelling verlenen voor het bouwen van aan- of uitbouwen en bijgebouwen op de gronden met de aanduiding "erf" buiten het bebouwingsvlak van de in de artikelen 3, 4 en 5 genoemde bestemmingen.
Krachtens artikel 9 kan eveneens onder voorwaarden vrijstelling worden verleend ten behoeve van de realisering van aan- of uitbouwen en bijgebouwen op de gronden met de aanduidingen

"onbebouwd erf" en "erf" gelegen buiten het bebouwingsvlak op de zijwaartse open ruimte van de in de artikelen 3, 4 en 5 genoemde bestemmingen.
Volgens artikel 32 stellen burgemeester en wethouders, alvorens een beslissing te nemen op een verzoek tot vrijstelling als bedoeld in de voorschriften van het plan, de rechthebbenden op de aangrenzende en nabij gelegen percelen in de gelegenheid bezwaren in te dienen.
In de plantoelichting wordt door het gemeentebestuur aangegeven dat de bestreden regeling enerzijds tracht in te spelen op hedendaagse woonwensen, anderzijds het open karakter van het plangebied wenst te waarborgen.

Met gedeputeerde staten menen Wij dat de omstreden regeling zoals die blijkens de plantoelichting door de gemeente wordt beoogd niet voorziet in tegemoetkoming aan overdreven woonwensen van de bewoners.
De bouwwerken die buiten de bebouwingsvlakken kunnen worden gerealiseerd zijn naar Ons oordeel aan maximale niet te ruime maten gebonden, terwijl in de planvoorschriften voorwaarden zijn opgenomen waardoor de in stand te houden open ruimten aan bepaalde minima moeten voldoen.

Ten aanzien van de bezwarenprocedure merken Wij op dat voor een uitdrukkelijk vastleggen in artikel 32 dat ook anderen dan alleen de directbelanghebbenden blijk moeten kunnen geven van hun visie onvoldoende reden bestaat.

In het door appellante in dit verband naar voren gebrachte kan geen aanleiding worden gevonden om het besluit van gedeputeerde staten in dit opzicht ongedaan te maken.

Het beroep van de Stichting Santpoort ter zake is derhalve ongegrond.

Vervolgens heeft de Stichting Santpoort nog bezwaren aangevoerd tegen de bestemming "Actieve recreatie" voor het in het noordwesten van het plangebied gelegen terrein van het natuurbad "Velserend".

Ingevolge artikel 23, vijfde lid, kan vrijstelling worden verleend voor het oprichten van onder andere seizoenwoonverblijven binnen het bebouwingsvlak van gronden met de bestemming "Actieve recreatie" en nader op de plankaart aangeduid als "Zwembad".
Het zesde lid van dit artikel geeft burgemeester en wethouders daarnaast de bevoegdheid tot bestemmingswijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van plaatsing van maximaal 80 onderkomens dan wel seizoenwoonverblijven.

Appellante vreest dat hierdoor het zwembad uiteindelijk zijn openbare karakter zal verliezen.

Het natuurbad "Velserend" is in particuliere handen, zodat te allen tijde het openbare karakter aan het zwembad kan worden ontnomen.
Uit de stukken blijkt dat met de bestreden regeling een legalisering van een reeds sinds jaren bestaande illegale toestand, het toelaten van caravans op het terrein en het tegengaan van een verdergaande niet gewenste ontwikkeling, wordt beoogd.
Aangezien het bewuste terrein geheel door groen is afgeschermd bestaan bij Ons tegen deze legalisering van de bestaande situatie geen landschappelijke bezwaren.

Gelet op het voorgaande bestaat onvoldoende reden om aan het bestreden plandeel of enig gedeelte daarvan alsnog goedkeuring te onthouden.

Mitsdien is het bezwaar ongegrond.

Uit het vorenstaande volgt dat het bestreden besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland niet geheel kan worden gehandhaafd.

Beslissing

Gezien de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben Wij goedgevonden en verstaan:

I. de beroepen van A.E. Dolfin, J. Flohil, T.P.F. Hubrecht en de Stichting Santpoort ongegrond te verklaren;

II. met vernietiging in zoverre van het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 16 september 1986, afdeling 1, no. 92, aan het door de raad der gemeente Velsen op 20 juni 1985 vastgestelde bestemmingsplan "Santpoort-Zuid I" alsnog goedkeuring te onthouden voor wat betreft de nader op de plankaart aangegeven plandelen met de aanduiding "erf" en "onbebouwd erf";

III. het beroep van H.A. Bouman voor het overige ongegrond te verklaren.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit.

's-Gravenhage, 17 maart 1989

w.g. BEATRIX

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER,

w.g. E.H.T.M. Nijpels

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
De Chef Kabinetszaken,