

**Veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012**  
**(ambtelijke correcties)**





# **Veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012**

## **(ambtelijke correcties)**

### **Procedure overzicht**

<i>Fase</i>	<i>Vastgesteld door</i>	<i>Datum</i>
Ontwerp bestemmingsplan	Gemeenteraad	29 januari 2015
Ter inzage legging		3 april t/m 14 mei 2015
Vastgesteld bestemmingsplan	Gemeenteraad	25 november 2015
beroepstermijn		4 december 2015 t/m 14 januari 2016

### **Registratienummers**

Verbeelding (2015088101)  
Regels (2015088111)  
Toelichting (2015088116)  
Planschaderisicoanalyse LTC (2014074465)  
Nota zienswijzen (2015058702)  
Staat van wijzigingen (2015058743)

### **Toelichting & planregels**

Jeroen Rozema

### **Verbeelding**

Viewpoint



## Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding planherziening.....	3
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied .....	3
1.3 Totstandkoming van het plan.....	3
1.4 Opzet van het bestemmingsplan .....	4
1.5 Leeswijzer .....	4
2 Correcties.....	7
2.1 Correcties verbeelding .....	7
2.2 Correcties regels .....	9
3 Ontwikkelingen .....	23
3.1 Dennenweg 15.....	23
3.2 Bloemendaalsestraatweg 79 .....	25
3.3 Beperken bouwdiepte aan- en uitbouwen .....	26
4 Uitvoering .....	29
4.1 Financiële haalbaarheid.....	29
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	30
4.3 Handhaving .....	31

## Bijlagen

- 1 – Planschaderisicoanalyse tennisclub LTC
- 2 – Nota zienswijzen
- 3 – Staat van wijzigingen



# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding planherziening

De gemeenteraad van Bloemendaal heeft op 11 juli 2012 het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 vastgesteld. Dit bestemmingsplan is onder de IMRO-code NL.IMRO.0377.BL2012-vg01 op ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd.

Team Vergunningen en team Ruimtelijke Ordening hebben na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan een aantal omissies ontdekt. Daarnaast heeft een aantal eigenaren de gemeente erop gewezen dat hun perceel niet juist bestemd is. Dit vormde voor het college de aanleiding om de raad voor te stellen een reparatieplan Bloemendaal 2012 - ambtelijke wijzigingen vast te stellen.

Een aantal burgers en organisaties heeft beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan Bloemendaal 2012. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 8 mei 2013 uitspraak gedaan in deze beroepsprocedure. Om uitvoering te geven aan de Raad van State uitspraken heeft de gemeenteraad op 20 februari 2014 het reparatieplan Bloemendaal 2012 vastgesteld. Deze wijzigingen zijn weer verwerkt in het bestemmingsplan Bloemendaal 2012, dat onder de nieuwe IMRO-code NL.IMRO.0377.BL2012-vg02 op ruimtelijkeplannen.nl is gepubliceerd.

Om verwarring met het in februari 2014 vastgestelde reparatieplan te voorkomen, wordt het reparatieplan Bloemendaal 2012 - ambtelijke wijzigingen in deze toelichting aangeduid als veegbestemmingsplan.

De gemeente heeft ervoor gekozen om geen principebesluiten in dit veegbestemmingsplan op te nemen. Als de gemeente een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, gaat daar vaak een uitgebreid planvormingsproces aan vooraf. Omwonenden en andere belanghebbenden krijgen daarbij de gelegenheid om in een vroeg stadium mee te denken over de voorgenomen ontwikkeling. Er moeten vaak meerdere onderzoeken en studies worden verricht om tot een goede ruimtelijke onderbouwing te komen. De gemeente en de betreffende perceeleigenaren hebben er juist belang bij dat de procedure voor dit veegbestemmingsplan snel wordt doorlopen. Het opnemen van nieuwe ontwikkelingen zou de planologische procedure te veel vertragen.

## 1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het plangebied omvat de bebouwde kom van de kern Bloemendaal en de hierbinnen liggende landgoederen en recreatiegebieden.

De plangrenzen zijn dezelfde als die van het bestemmingsplan Bloemendaal 2012. Ter plaatse van de gemeentegrens met Velsen wordt de plangrens op een aantal plaatsen herzien, omdat er recent een grenscorrectie heeft plaatsgevonden.

Op dit moment vigeert het bestemmingsplan Bloemendaal 2012. Dit bestemmingsplan heeft IMRO-code: NL.IMRO.0377.BL2012-vg02. Nadat de gemeenteraad dit veegbestemmingsplan heeft vastgesteld, worden de wijzigingen verwerkt in het bestemmingsplan Bloemendaal 2012, dat onder de nieuwe IMRO-code NL.IMRO.0377.BL2012-vg03 op ruimtelijkeplannen.nl wordt gepubliceerd.

## 1.3 Totstandkoming van het plan

Team Ruimtelijke Ordening heeft in de periode 2012 tot en met 2014 alle omissies die bekend werden verzameld. In de zomer van 2014 heeft team Ruimtelijke Ordening beoordeeld of de omissies al dan niet zodanig waren dat dit een herziening van het bestemmingsplan rechtvaardigt. Ten aanzien van de omissies waarbij dit het geval was, heeft team Ruimtelijke Ordening een nieuw voorstel voor het bestemmen van het betreffende perceel opgesteld. Deze voorstellen zijn aan de betreffende eigenaren voorgelegd. De reacties van de eigenaren zijn, indien mogelijk, verwerkt in het voorstel.

In enkele gevallen konden gemeente en perceeleigenaar geen overeenstemming krijgen over het voorstel. Team Ruimtelijke Ordening heeft de betreffende perceeleigenaren gewezen op de mogelijkheid om in te spreken in de commissie Grondgebied en een zienswijze op het ontwerp veegbestemmingsplan in te dienen.

De omissies die door team Ruimtelijke Ordening en team Vergunningen zijn ontdekt, hebben in de meeste gevallen betrekking op de regels en zijn dan ook verwerkt tot voorstellen voor het aanpassen van de regels. Soms is er geen sprake van een omissie, maar zijn de regels onduidelijk, waardoor er interpretatieverschillen kunnen ontstaan of regels verkeerd worden toegepast. In een deel van die gevallen is die onduidelijkheid weggenomen door eerst nieuw beleid vast te stellen (bijvoorbeeld de beleidsregels webwinkels of de beleidsnota ondersteunende horeca). Dit nieuwe beleid is eveneens verwerkt in het veegbestemmingsplan. In andere gevallen is die onduidelijkheid weggenomen door begrippen en formuleringen aan te passen.

Omdat er (met uitzondering van de Kleverlaan 6A) geen nieuwe ontwikkelingen zijn en de voorstellen voor het aanpassen van particuliere percelen reeds met de betreffende eigenaren zijn besproken, heeft het college ervoor gekozen om geen voorontwerp veegbestemmingsplan ter visie te leggen.

De gemeenteraad heeft op 29 januari 2015 het ontwerp veegbestemmingsplan vastgesteld. Eigenaren, omwonenden en overlegpartners zijn in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het ontwerp veegbestemmingsplan in te dienen. Er zijn in totaal 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Het definitieve veegbestemmingsplan is op 29 oktober 2015 ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Degenen die een zienswijze hebben ingediend, hebben een schriftelijke reactie op hun zienswijze ontvangen.

#### **1.4 Opzet van het bestemmingsplan**

Het veegbestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met daarop de bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden en wateren is geometrisch bepaald<sup>1</sup> door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen.

Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Tevens wordt in de toelichting de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

#### **1.5 Leeswijzer**

Bij dit veegbestemmingsplan is een beknopte toelichting opgenomen. Omdat er sprake is van een partiële herziening van het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 en er, met uitzondering van de Kleverlaan 6A, geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, kan een deel van de gebruikelijke onderbouwing voor een toelichting achterwege blijven. De hoofdstukken 'gebiedsbeschrijving', 'beleidskader' en 'randvoorwaarden' zijn daarom niet opgenomen in deze toelichting. Deze onderdelen van de onderbouwing zijn immers al beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan Bloemendaal 2012.

Het hoofdstuk 'planopzet' ontbreekt eveneens in deze toelichting. Een toelichting op de uitgangspunten en de gekozen bestemmingen ontbreekt in dit hoofdstuk, omdat deze keuzes ook al zijn onderbouwd in de toelichting van bestemmingsplan Bloemendaal 2012. De basis voor de systematiek van bestemmen is niet gewijzigd. In plaats daarvan is het hoofdstuk 'correcties' opgenomen, waarin wordt opgesomd welke aanpassingen er op de verbeelding en in de regels zijn verwerkt en welke motivering daaraan ten grondslag ligt.

In deze toelichting is ook een hoofdstuk 'ontwikkelingen' opgenomen. In dit veegbestemmingsplan worden weliswaar geen nieuwe plannen en principebesluiten opgenomen, maar in enkele gevallen wordt als gevolg van een correctie wel een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt of worden bestaande bouwrechten juist ingeperkt.

---

<sup>1</sup> Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.



In het hoofdstuk 'ontwikkelingen' wordt eerst het terugbestemmen van de bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van de Dennenweg 15 onderbouwd. Vervolgens wordt het vervallen van de mogelijkheid om lichtmasten bij tennispark LTC te plaatsen onderbouwd. Tenslotte wordt het beperken van de bouwdiepte van aan- en uitbouwen bij vrijstaande en twee aaneengesloten woningen onderbouwd.

Het onderdeel 'uitvoering' is ook in deze toelichting opgenomen. In dit hoofdstuk worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ingegaan op het participatietraject. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op het aspect handhaving.



## 2 Correcties

In dit hoofdstuk worden alle correcties die in dit veegbestemmingsplan zijn verwerkt opgesomd en gemotiveerd. In paragraaf 2.1 worden correcties in de verbeelding toegelicht. In paragraaf 2.2 worden alle correcties in regels toegelicht.

### 2.1 Correcties verbeelding

In de onderstaande tabel worden alle aanpassingen in de regels opgesomd. In de eerste kolom wordt het adres vermeld of het kadastrale adres, indien het object geen huisnummer heeft. In de tweede kolom wordt beschreven welke aanpassing in de verbeelding wordt verwerkt. In de derde kolom wordt de aanleiding voor de aanpassing uiteengezet.

Adres/ Kadastraal adres	Wijziging	Motivering
Postumus Meyjeslaan 11 (Kavel 43 Duinzicht, Park Brederode)	Het bruto vloeroppervlak is nu gelijk aan bebouwd grondoppervlak (134 m2). Het bruto vloeroppervlak wordt aangepast tot 427 m2.	Per abuis is in plaats van het bruto vloeroppervlak het bebouwd grondoppervlak bestemd. Hierdoor kan de eigenaar een woning met een bruto vloeroppervlak van slechts 134 m2 in plaats van de bedoelde 427 m2 bouwen.
Postumus Meyjeslaan 15, 18 en 20 (Kavel 45, 60 en 61 Duinzicht, Park Brederode)	<ul style="list-style-type: none"> <li>De bestemming Wonen ter plaatse van garages wordt gehandhaafd, maar de bouwvlakken komen te vervallen.</li> <li>De bestemmingsvlakken Wonen buiten bouwvlak krijgen de aanduiding 'speciale bouwaanduiding 2'.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De garages zijn bijgebouwen, maar hebben per abuis een bouwvlak gekregen. Hierdoor kunnen ter plaatse van de garages drie woningen worden gebouwd.</li> <li>De bestemming wonen buiten bouwvlak is in deelgebied Duinzicht strak om de geplande garages gelegd. Door deze aanduiding kan worden afgeweken van de bepaling dat maximaal 40 % van het oppervlak van de bestemming Wonen buiten bouwvlak mag worden bebouwd.</li> </ul>
Duin en Beeklaan 17	<ul style="list-style-type: none"> <li>De bestemming Natuur wordt Natuur-1.</li> <li>De aanduiding 'waterberging' ter plaatse van de voormalige schoon- en vuilwaterkelders wordt vervangen door de aanduidingen 'kelder'.</li> <li>De noordelijke kelder krijgt de aanduiding 'parkeergarage'. Ter plaatse van deze kelder is een maximale bouwhoogte van 1,5 meter toegestaan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het betreft een particulier woonperceel. Natuurwaarden op particuliere woonpercelen krijgen de bestemming Natuur-1 in plaats van Natuur.</li> <li>De voormalige waterkelders worden niet meer voor waterhuishoudkundige doeleinden gebruikt.</li> <li>De huidige eigenaar krijgt de mogelijkheid om de noordelijke kelder om te bouwen tot parkeergarage. Hiervoor moet het dak maximaal 1,5 meter verhoogd worden. In het voorheen vigerende bestemmingsplan Meer en Berg 2004 kon de bouwhoogte van de kelder via een binnenplafond afwijking verhoogd worden tot 1,5 meter.</li> </ul>
BMD00 A11529 en BMD00 A11527 (Kavel 22 & 24 Duin en Beek, Park Brederode)	Aanduiding 'specifieke vorm van groen - houtstapels en/of takkenril' tussen kavel 22 en 24 wordt 4,5 meter naar het zuiden verplaatst.	De eigenaar van beide kavels heeft de perceelgrens van kavel 22 4,5 meter opgeschoven ten gunste van kavel 24. Omdat ter plaatse van de perceelgrenzen in Duin en Beek houtwallen en takkenrillen zijn bestemd, moet deze aanduiding mee verschuiven met de nieuwe perceelgrens.
Conollyweg 2	Bouwvlak krijgt de aanduidingen 'gestapeld' en '8 woningen toegestaan'	Het pand bestaat uit 8 woonheden en wordt in ieder geval al sinds halverwege de jaren '80 door meerdere huishoudens bewoond.
Brederodelaan 38 en 40 (Park Brederode)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestemming Groen wordt bestemming Tuin (Brederodelaan 40).</li> <li>Grens tussen Wonen buiten bouwvlak en tuin wordt gecorrigeerd (Brederodelaan 38 en 40).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Brederodelaan 40 heeft een andere perceelgrens gekregen dan aanvankelijk was voorzien.</li> <li>Beide kavels zijn niet in overeenstemming met de uitgangspunten uit de nota bijgebouwen.</li> </ul>
Bergweg 1A/ BMD00 A11020 (perceel tussen Bergweg en clubhuis HBS)	De natuurbestemming wordt gewijzigd in de Sportbestemming.	Het betreffende stuk grond wordt gebruikt voor sportdoeleinden, omdat het sinds 2013 wordt verhuurd aan Hockeyvereniging HBS. Het stuk grond maakt geen onderdeel uit van de Natura2000 of EHS.
Brederodelaan 80 (Restaurant Bartje Bloemendaal)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grens tussen Wonen buiten bouwvlak en Horeca buiten bouwvlak wordt in overeenstemming gebracht met de kadastrale grens tussen Brederodelaan 80 en 82.</li> <li>Grens tussen Horeca buiten Bouwvlak en Tuin schuift aan de noordzijde 5 meter op.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een deel van het perceel van Bartje Bloemendaal heeft per abuis de bestemming Wonen buiten bouwvlak gekregen.</li> <li>De strook met de bestemming Tuin is 10 meter breed, terwijl de nota bijgebouwen voor dit perceel een strook van 5 meter voorschrijft.</li> </ul>
Brederodelaan 82	Grens tussen Wonen buiten Bouwvlak en Tuin schuift aan de noordzijde 5 meter op.	De strook met de bestemming Tuin is 10 meter breed, terwijl de nota bijgebouwen voor dit perceel een strook van 5 meter voorschrijft.
Duinlustparkweg 36 t/m 42	De bestemming Natuur-1 wordt gewijzigd in bestemmingen Wonen buiten bouwvlak en Tuin.	In de nota bijgebouwen is bepaald dat de bestemming Natuur-1 alleen wordt toegepast in gebieden die op de

		gebiedstypekaart zijn aangeduid als bijzonder woonmilieu. De woningen aan de Duinlustparkweg 36 t/m 42 zijn niet aangeduid als bijzonder woonmilieu.
Duinlustparkweg 36	De grens tussen Wonen buiten bouwvlak en Tuin aan de oostzijde wordt halverwege bouwvlak Wonen gelegd.	De grens tussen Wonen buiten bouwvlak en Tuin was, in afwijking van de nota bijgebouwen, per abuis in het verlengde van de voorgevelrooilijn gesitueerd.
BMD000 F897 (hoek Duinlustparkweg/Johan Verhulstweg)	Perceel krijgt de bestemming Natuur	Bij uitspraak van 2 juni 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) de bestemming Natuur op dit perceel vernietigd. Aanleiding daarvoor was een omissie in de regels. De betreffende omissie is in de regels van dit veegplan gecorrigeerd (artikel 13.1.1 sub e). Het perceel dient nu weer opnieuw in de verbeelding te worden opgenomen.
Bloemendaalsestraatweg 79 (tennisvereniging LTC Bloemendaal)	Het tennispark krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van Sport uitgesloten - lichtmasten'.	De gemeenteraad heeft begin 2014 de wens uitgesproken om de mogelijkheid om lichtmasten te plaatsen te schrappen. Het college heeft de raad toegezegd de bepaling dat er lichtmasten op het terrein van LTC zijn toegestaan te laten vervallen in het veegbestemmingsplan Bloemendaal. Dit voorstel wordt nader onderbouwd in hoofdstuk 3.2.
Dennenweg 15 (voormalige Guido de Bresschool)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestemmingen Kantoor worden gewijzigd in de bestemming Maatschappelijk met de aanduiding 'kantoor'.</li> <li>Het perceel krijgt de aanduiding 'Specifieke vorm van Maatschappelijk uitgesloten - educatieve, sociale, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen'</li> </ul>	De voormalige Guido de Bresschool had in het bestemmingsplan Veen en Duin (1991) een Maatschappelijke bestemming. In het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 is het vooroorlogse deel bestemd als kantoor en zijn de gebruiksrechten voor maatschappelijk gebruik per abuis komen te vervallen. Deze omissie wordt in het veegbestemmingsplan gecorrigeerd. Dit voorstel wordt nader onderbouwd in hoofdstuk 3.1.
BMD00 F994 (bosperceel hoek Krullenlaan/ Dennenweg)	Tennisbaan en tennishuisje krijgen aanduiding tennisbaan en bouwvlak in bestemming Natuur-3.	De tennisbaan en het tennishuisje zijn per abuis niet bestemd.
BMD00 F989 (bosperceel tussen buitenplaatsen Schapenduinen en Caprera en de begraafplaats Dennenweg)	Tennisbaan en tennishuisje krijgen aanduiding tennisbaan en bouwvlak in bestemming Natuur-3.	De tennisbaan en het tennishuisje zijn per abuis niet bestemd.
Krullenlaan 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bijgebouw ten zuiden van bouwvlak (perceel BMD00 F746) krijgt de bestemming Wonen buiten bouwvlak.</li> <li>Twee bijgebouwen ten noorden van bouwvlak (perceel BMD00 F952) krijgen een bouwvlak in de bestemming Natuur-3.</li> </ul>	Deze bijgebouwen zijn per abuis niet bestemd.
Donkerelaan 14 (Cricketclub Bloemendaal)	Bouwvlak in de bestemming Sport wordt in overeenstemming gebracht met de footprint van de bestaande bebouwing.	In de nota bijgebouwen is bepaald dat het bouwvlak strak om het bestaande hoofdgebouw wordt getrokken. Het flexibele bouwvlak uit het vorige bestemmingsplan Sportterreinen Brederodelaan (1989) is per abuis gehandhaafd, waarbij het bebouwingspercentage per abuis is komen te vervallen.
Hoge Duin en Daalseweg 2B (Openluchttheater Caprera)	Het bouwvlak wordt om overeenstemming gebracht met de footprint van het ter plaatse gesitueerde horeca/toiletgebouw.	Het bouwvlak komt niet overeen met de contouren van het ter plaatse gesitueerde horeca/toiletgebouw
Perceel BMD A 11247 (Hertenkamp)	<ul style="list-style-type: none"> <li>De bestemming Groen krijgt de aanduiding 'hertenkamp'.</li> <li>De aanwezige gebouwen krijgen een bouwvlak binnen de bestemming Groen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Binnen de bestemming Groen is geen hertenkamp toegelaten.</li> <li>De aanwezige gebouwen zijn per abuis niet bestemd.</li> </ul>
Mollaan 2 (restaurant De Kidshen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>De bestemming Verkeer wordt Horeca buiten bouwvlak ter plaatse van in erfpacht uitgegeven grond.</li> <li>De bestemming Verkeer wordt Groen ter plaatse van de kruising Mollaan/ Brederodelaan</li> </ul>	Het betreffende stuk grond is een pleintje dat met een haag is afgeschermd van de weg en heeft daarom geen verkeersfunctie meer. Een deel van dit pleintje is in erfpacht uitgegeven aan restaurant De Kidshen ten behoeve van een horecaterras. Dit deel krijgt de bestemming Horeca buiten bouwvlak. Het andere deel is openbaar gebied en krijgt de bestemming Groen. Omdat binnen de bestemming Groen geen aanlegvergunningstelsel geldt (uitgezonderd het openbare park op Park Brederode), is verharding toegestaan.
Parkweg 1-B	De bestemming Natuur - 1 wordt Tuin ter plaatse van oprijlaan naar de woning.	Ter plaatse van de oprijlaan zijn geen bijzondere natuur- en landschapswaarden aanwezig die een Natuur-1 bestemming rechtvaardigen.
Hoge Duin en Daalseweg 19	De bestemming Wonen buiten bouwvlak wordt aangepast.	De situering van het bestemmingsvlak Wonen buiten bouwvlak is niet in overeenstemming met uitgangspunten zoals vastgelegd in de nota bijgebouwen.

Hoge Duin en Daalseweg 21A	<ul style="list-style-type: none"> <li>De bestemming Wonen buiten bouwvlak wordt in overeenstemming gebracht met de footprint van de onderbouw.</li> <li>De grens tussen Tuin en Wonen buiten bouwvlak komt in het verlengde van voorgevelrooilijn te liggen.</li> <li>Het maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen wordt vergroot van 75 m2 naar 200 m2.</li> <li>De bestemming Wonen buiten bouwvlak krijgt de aanduiding 'speciale bouwaanduiding - 1'.</li> <li>De voormalige reinwaterkelders krijgen de aanduiding 'kelder'.</li> </ul>	Hoge Duin en Daalseweg 21A is onderdeel van het voormalige Bloemendaalse waterleidingbedrijf. De woning is gebouwd op een voormalig filtergebouw. Op het perceel bevinden zich nog twee voormalige reinwaterkelders. Het perceel is conform de uitgangspunten van de nota bijgebouwen bestemd, terwijl een maatwerkbestemming noodzakelijk is om het voormalige filtergebouw en de voormalige reinwaterkelders juist te bestemmen. Om te voorkomen dat bovengrondse bijgebouwen op de perceelsgrens worden gebouwd, is de aanduiding sba-1 opgenomen. Hierdoor moeten bovengrondse bijgebouwen op minimaal 2,5 meter van de erfgrrens worden gebouwd.
Hoge Duin en Daalseweg 21B	<ul style="list-style-type: none"> <li>De bestemming Wonen buiten bouwvlak krijgt de aanduiding 'speciale bouwaanduiding - 1'.</li> <li>De voormalige reinwaterkelder krijgt de aanduiding 'kelder'.</li> <li>De voormalige reinwaterkelders die als expositieruimte/ atelier worden gebruikt krijgen de aanduiding 'atelier'.</li> </ul>	Hoge Duin en Daalseweg 21B is onderdeel van het voormalige Bloemendaalse waterleidingbedrijf. Het voormalige filtergebouw is omgebouwd tot een woning. Twee voormalige reinwaterkelders zijn omgebouwd tot een atelier/ expositieruimte, maar zijn niet als zodanig bestemd. Een derde voormalige reinwaterkelder wordt niet gebruikt. Om te voorkomen dat bovengrondse bijgebouwen op de perceelsgrens worden gebouwd, is de aanduiding sba-1 opgenomen. Hierdoor moeten bovengrondse bijgebouwen op minimaal 2,5 meter van de erfgrrens worden gebouwd.
Midden Duin en Daalseweg 24	De garage die nu in de Natuur-1 bestemming is gelegen wordt opgenomen in Wonen buiten bouwvlak.	Dit bijgebouw is per abuis niet bestemd.
Kleverlaan 6A (Texaco Tankstation)	Het bouwvlak van de kiosk wordt aan de westzijde 1,3 m vergroot en ter plaatse van de noord- en westzijde voorzien van de aanduiding 'verplichte rooilijn'.	Op het terrein staat een illegaal geplaatst Ecotoilet. In het kader van een aangekondigde handhavingsactie heeft het college met de eigenaar afgesproken dat het bouwvlak van de kiosk wordt vergroot, zodat daar een toilet aan kan worden gebouwd. Om te bevorderen dat het ontwerp van de uitbreiding goed wordt geïntegreerd met de bestaande kiosk, worden de noord- en westzijde van het vergrootte bouwvlak voorzien van de aanduiding 'verplichte rooilijn'. Dit voorstel wordt nader onderbouwd in het hoofdstuk ontwikkelingen.

### *Herinrichting Brederodelaan*

De Brederodelaan tussen de gemeentegrens met Velsen en de rotonde op het kruispunt met de Zomerzorglerlaan wordt op dit moment heringericht. De herinrichting is in het voorjaar van 2015 gestart en zal in het najaar van 2016 zijn afgerond.

Na de herinrichting zal de weg de bestemming Verkeer op enkele plaatsen overschrijden, terwijl op andere plaatsen gronden met de bestemming Verkeer na de herinrichting kunnen worden ingericht als openbaar groen of bij aangrenzende natuurgebieden kunnen worden gevoegd. Daarom is het nieuwe wegprofiel van de Brederodelaan in dit veegbestemmingsplan verwerkt.

### *Verwerken grenscorrectie Velsen*

Enkele jaren geleden is de gemeentegrens tussen Bloemendaal en Velsen op een tiental plaatsen gecorrigeerd. Op de meeste plaatsen is die grenscorrectie verwerkt in het bestemmingsplan, maar op enkele plaatsen nog niet. Het betreft de volgende locaties/ percelen:

1. Strook voortuinen woningen Bloemendaalsestraatweg 23a, 23b en 23c en zijtuin Alberdingk Thijmlaan 2 (gaat naar Bloemendaal).
2. Strook achtertuinen woningen Duinlustparkweg 52 t/m 106 (gaat naar Velsen).
3. Strook achtertuinen Posthumus Meyjeslaan 1,3 en 5, Duinzichtlaan 3 en plantsoen tussen Duinzichtlaan en Brederoodseweg (gaat naar Bloemendaal).
4. Strook achtertuinen Brederoodseweg 21 t/m 27 (gaat naar Velsen).
5. Strook achtertuinen Brederoodseweg 29, Posthumus Meyjeslaan 11 t/m 17, voetpaden naar Velsenderlaan en strook park ten noordwesten van Posthumus Meyjeslaan 17 (gaat naar Bloemendaal).
6. Strook zijtuin Duin en Beeklaan 15 (gaat naar Bloemendaal).

De betreffende stukken zijn nu alsnog opgenomen in het veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012.

## **2.2 Correcties regels**

In de onderstaande tabel worden alle aanpassingen in de regels opgesomd. In de eerste kolom wordt het artikelnummer vermeld, in de tweede kolom de formulering in het bestemmingsplan

Bloemendaal 2012, in de derde kolom de formulering in het veegbestemmingsplan en in de vierde kolom de motivatie voor de aanpassing.

Hierbij een korte toelichting op de tabel:

- Als in kolom 1 alleen het artikelnummer is vermeld dan betreft het een nieuwe formulering van een artikel of regel.
- Indien een artikel of regel vervalt, staat in kolom 1 '<artikelnummer vervalt>'. In dat geval is geen formulering in de kolom veegbestemmingsplan opgenomen.
- Indien een artikel of regel wordt toegevoegd staat in kolom 1 'toevoegen <artikelnummer>'. In dat geval is alleen een formulering in de kolom veegbestemmingsplan opgenomen.

Omdat er artikelen en regels worden toegevoegd en vervallen, wijzigt de nummering. In kolom 1 worden de artikel- en regelnummers uit het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 vermeld. In de IMRO publicatie NL.IMRO.0377.BL2012-vg03 zullen in sommige gevallen andere artikel- en regelnummers staan.

In de correctietabel staan ook de ambtshalve wijzigingen die in het definitieve veegbestemmingsplan zijn doorgevoerd. Deze wijzigingen, inclusief motivering, zijn ook opgenomen in de nota wijzigingen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Artikel	Bloemendaal 2012	Veegbestemmingsplan	Motivering
1.38	het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;	bedrijfsmatige verkoop van goederen aan particulieren, waaronder begrepen de opslag, uitstalling, verkoop en levering ter plaatse van goederen, alsmede vergelijkbare bedrijfsmatige persoonlijke dienstverlening;	Nieuw beleid: bepalingen uit de beleidsregels webwinkels worden opgenomen in bestemmingsplannen.
1.62	de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzende aan de gevels, op het tijdstip van de in werking treding van het bestemmingsplan	de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzende aan het bouwwerk, op het tijdstip van de in werking treding van het bestemmingsplan	Maaiveld kan niet bepaald worden als bouwwerk geen gevels heeft.
1.67	een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie ter plaatse drank en etenswaren kan nuttigen;	een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar bezoekers van de hoofdfunctie ter plaatse drank en etenswaren kunnen nuttigen;	Ondersteunende horeca bedoeld voor bezoekers van de hoofdfunctie. Door deze formulering kan makkelijker worden gehandhaafd op ondersteunende horeca in een detailhandelsvestiging die eigen bezoekers aantrekt.
1.68	een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak.	een bouwwerk omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak.	Een overkapping kan zowel een gebouw als een bouwwerk zijn.
1.70 - b	in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende maaiveld, ter plaatse van de naar het openbaar toegankelijke gebied gerichte grens van het bouwvlak;	in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende maaiveld, ter plaatse van de naar het openbaar toegankelijke gebied gerichte grens van het bouwwerk;	Peil kan niet bepaald worden als er geen bouwvlak is.
1.72	detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;	bedrijfsmatige verkoop van goederen aan particulieren die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;	Nieuw beleid: bepalingen uit de beleidsregels webwinkels worden opgenomen in bestemmingsplannen.
Toevoegen		sociale huurwoning: een zelfstandige woning, die wordt verhuurd door een woningcorporatie en een rekenuur heeft die niet hoger is dan de huurtoeslaggrens;	Nieuw beleid: bepalingen uit de verordening sociale woningbouw worden opgenomen in bestemmingsplannen.
1.87	de voor het publiek zichtbare en toegankelijke overdekte winkelruimte ten behoeve van de detailhandel; dit is het netto verkoopvloeroppervlak;	de voor het publiek zichtbare en toegankelijke overdekte winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;	Het begrip netto vloeroppervlak komt nergens terug in de regels.
Toevoegen		waterhuishoudkundige voorzieningen: voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer en -afvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;	Het begrip waterhuishoudkundige voorzieningen komt meerdere keren terug in de regels.
Toevoegen		webwinkel: bedrijfsmatige verkoop van goederen aan particulieren, waarbij de klant goederen via het internet bestelt en deze goederen bij de klant worden bezorgd; een webwinkel kenmerkt zich door het ontbreken van een winkelruimte waar uitstalling, verkoop en levering van	Nieuw beleid: bepalingen uit de beleidsregels webwinkels worden opgenomen in bestemmingsplannen.

		goederen ter plaatse plaatsvindt;	
1.96	een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;	een ruimte of complex van ruimten bestemd om te wonen, die beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken, niet zijnde een wooneenheid in een intramurale zorginstelling;	Nieuw beleid: bepalingen uit de verordening sociale woningbouw worden opgenomen in bestemmingsplannen.
Toevoegen		woningcorporatie: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.	Nieuw beleid: bepalingen uit de verordening sociale woningbouw worden opgenomen in bestemmingsplannen.
2.1	Bebouwd grondoppervlak: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.	Bebouwd grondoppervlak: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren en/of de buitenzijde constructie van een ondergronds bouwwerk, geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.	Bebouwd grondoppervlak kan niet bepaald worden bij ondergrondse bebouwing, zoals kelders of een zwembad.
2.3	Bruto vloeroppervlak: het bebouwd grondoppervlak wordt gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren die de betreffende ruimte(n) omhullen.	Bruto vloeroppervlak: het bebouwd grondoppervlak wordt gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en/of de buitenzijde constructie van een ondergronds bouwwerk/ of het hart van de scheidingsmuren die de betreffende ruimte(n) omhullen.	Vloeroppervlak kan niet bepaald worden bij ondergrondse bebouwing, zoals kelders of een zwembad.
4.1.1 sub c	ondersteunende horecavoorzieningen in detailhandelsvestigingen, met dien verstande dat maximaal 20 % van het verkoop vloeroppervlak wordt ingericht ten behoeve van ondersteunende horecavoorzieningen, met een maximum van 30 m <sup>2</sup> per detailhandelsvestiging;	ondersteunende horecavoorzieningen in detailhandelsvestigingen;	Nieuw beleid: voorwaarden uit beleidsnota ondersteunende horeca worden opgenomen in artikel 4.5 'specifieke gebruiksregels'.
4.2.1 sub d verval	het aantal woningen mag niet worden vergroot;		Sommige verdiepingen boven winkels staan leeg. Leegstand is onwenselijk. Deze leegstaande verdiepingen lenen zich goed om woningen te realiseren. Om te bevorderen dat in leegstaande etages boven winkels woningen worden gecreëerd, moeten belemmeringen worden weggenomen. Artikel 4.2.1 sub d vormt een belemmering om in leegstaande etage boven winkels woningen te realiseren.
4.2.1 sub e verval	met betrekking tot het (ver- en her) bouwen van bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - monument", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij het bevoegd gezag ingevolge het bepaalde in de Wabo een omgevingsvergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering heeft verleend. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie en/of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.		De bepalingen dat de maatvoering van een monument niet mag worden gewijzigd is in de betreffende bestemmingsregels opgenomen. Het betreft echter een algemene bepaling die voor alle monumenten geldt, onafhankelijk het gebruik van het betreffende pand. Daarom hoort deze bepaling thuis in de algemene bouwregels (artikel 34).
4.2.2 sub b	de gronden die zijn gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel niet mogen worden bebouwd;	aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de middellijn van het hoofdgebouw gebouwd dienen te worden, uitgezonderd bestaande vergunde aan- en uitbouwen en bijgebouwen;	Uitgangspunten bijgebouwenregeling ook toepassen op bijgebouwen bij woonfuncties.
4.3	Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld ten behoeve van: a. sociale veiligheid; b. de verkeersveiligheid; c. de brandveiligheid en rampen bestrijding; d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.	Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken, ten behoeve van: a. het straat en bebouwingsbeeld b. de sociale veiligheid; c. de verkeersveiligheid; d. de brandveiligheid en rampen bestrijding; e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.	Verwerken amendement B bij raadsbesluit vaststellen ontwerp veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012.
4.5 sub a en b		vernummen tot artikel 4.5 lid 1 'Strijdig Gebruik', sub a en b.	In verband met toevoegen artikel 4.5 lid 2, ondersteunende horeca.
Toevoegen 4.5.1 sub c		het gebruik van de eerste en daarboven gelegen verdiepingen als verkoopvloeroppervlak.	Detailhandel is toegestaan op de verdiepingen, omdat sommige winkels de bovenverdiepingen gebruiken voor opslag. Verkoopvloeroppervlak op de bovenverdiepingen is echter niet wenselijk, omdat deze meters concurreren met verkoopvloeroppervlak op de begane

			grond, waardoor er risico op leegstand in de plint ontstaat.
Toevoegen 4.5 lid 2		Ondersteunende horeca Binnen detailhandelsvestigingen is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels: a. het deel van het verkoopvloeroppervlak dat in gebruik is voor ondersteunende horeca-activiteiten mag maximaal 20% bedragen van het totale verkoopvloeroppervlak van de hoofdactiviteit, tot een maximum van 30 m <sup>2</sup> ; b. de ondersteunende horeca-activiteit mag niet zodanig prominent aanwezig zijn ter hoogte van de gevel waar de ingang van de hoofdactiviteit is gevestigd dat de inrichting naar de openbare weg toe de uitstraling van een regulier horecabedrijf krijgt; c. de toegang tot de ondersteunende horeca-activiteit is uitsluitend te bereiken via de toegang tot de hoofdactiviteit; d. de openingstijden van de ondersteunende horeca-activiteit zijn niet ruimer dan de openingstijden van de hoofdactiviteit. De hoofdactiviteit dient tevens altijd geopend te zijn als de ondersteunende horeca geopende is; e. voor de ondersteunende horeca-activiteit mag geen reclame worden gemaakt; f. de exploitatie van een terras is niet toegestaan; g. verhuur van de inrichting aan derden tijdens en buiten openingstijden voor al dan niet besloten feesten en partijen is niet toegestaan.	Nieuw beleid: voorwaarden uit beleidsnota ondersteunende horeca worden opgenomen in bestemmingsplannen.
4.6	Het bevoegd gezag kan afwijken van lid 4.1.1 en toestaan dat horeca-activiteiten, die zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten onder categorie 1a zijn toegestaan...	Het bevoegd gezag kan afwijken van lid 4.1.1 en toestaan dat horeca-activiteiten, die zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten onder categorie 1a op de begane grond zijn toegestaan....	Horeca-activiteiten op de bovenverdiepingen zijn onwenselijk, omdat deze meters concurreren met horeca-activiteiten op de begane grond, waardoor er risico op leegstand in de plint ontstaat. Tevens is het risico op aantasting van het woongenot van omwonenden groter als horeca-activiteiten op de bovenverdiepingen plaatsvinden.
5.1.1 sub c	ondersteunende horecavoorzieningen in detailhandelsvestigingen, met dien verstande dat maximaal 20 % van het verkoop vloeroppervlak wordt ingericht ten behoeve van ondersteunende horecavoorzieningen, met een maximum van 30 m <sup>2</sup> per detailhandelsvestiging;	ondersteunende horecavoorzieningen in detailhandelsvestigingen;	Nieuw beleid: voorwaarden uit beleidsnota ondersteunende horeca worden opgenomen in artikel 5.5 'specifieke gebruiksregels'.
5.1.5 sub j	Water;	Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;	Begrip waterhuishoudkundige voorzieningen is per abuis niet opgenomen.
5.2.1 sub d vervalt	het aantal woningen mag niet worden vergroot;		Sommige verdiepingen boven winkels staan leeg. Leegstand is onwenselijk. Deze leegstaande verdiepingen lenen zich goed om woningen te realiseren. Om te bevorderen dat in leegstaande etages boven winkels woningen worden gecreëerd, moeten belemmeringen worden weggenomen. Artikel 5.2.1 sub d vormt een belemmering om in leegstaande etage boven winkels woningen te realiseren.
5.2.1 sub e vervalt	met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - monument", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij het bevoegd gezag ingevolge het bepaalde in de Wabo een omgevingsvergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering heeft verleend. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen		De bepalingen dat de maatvoering van een monument niet mag worden gewijzigd is in de betreffende bestemmingsregels opgenomen. Het betreft echter een algemene bepaling die voor alle monumenten geldt, onafhankelijk het gebruik van het betreffende pand. Daarom hoort deze bepaling thuis in de algemene bouwregels (artikel 34).



	wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie en/of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.		
5.2.2 sub b	de gronden die zijn gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel niet mogen worden bebouwd;	aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de middellijn van het hoofdbouw gebouwd dienen te worden, uitgezonderd bestaande vergunde aan- en uitbouwen en bijgebouwen;	Uitgangspunten bijgebouwenregeling ook toepassen op bijgebouwen bij niet-woonfuncties.
5.3	Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld ten behoeve van: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. sociale veiligheid;</li> <li>b. de verkeersveiligheid;</li> <li>c. de brandveiligheid en rampen bestrijding;</li> <li>d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.</li> </ul>	Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken, ten behoeve van: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. het straat en bebouwingsbeeld</li> <li>b. de sociale veiligheid;</li> <li>c. de verkeersveiligheid;</li> <li>d. de brandveiligheid en rampen bestrijding;</li> <li>e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.</li> </ul>	Verwerken amendement B bij raadsbesluit vaststellen ontwerp veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012.
5.5 sub a en b		vernummernummer tot artikel 5.5 lid 1 'Strijdig Gebruik', sub a en b	In verband met toevoegen artikel 5.5 lid 2, ondersteunende horeca
Toevoegen 5.5.1 sub c		het gebruik van de eerste en daarboven gelegen verdiepingen als verkoopvloeroppervlak.	Detailhandel is toegestaan op de verdiepingen, omdat sommige winkels de bovenverdiepingen gebruiken voor opslag. Verkoopvloeroppervlak op de bovenverdiepingen is echter niet wenselijk, omdat deze meters concurreren met verkoopvloeroppervlak op de begane grond, waardoor er risico op leegstand in de plint ontstaat.
Toevoegen 5.5 lid 2		Ondersteunende horeca Binnen detailhandelsvestigingen is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. het deel van het verkoopvloeroppervlak dat in gebruik is voor ondersteunende horeca-activiteiten mag maximaal 20% bedragen van het totale verkoopvloeroppervlak van de hoofdactiviteit, tot een maximum van 30 m<sup>2</sup>;</li> <li>b. de ondersteunende horeca-activiteit mag niet zodanig prominent aanwezig zijn ter hoogte van de gevel waar de ingang van de hoofdactiviteit is gevestigd dat de inrichting naar de openbare weg toe de uitstraling van een regulier horecabedrijf krijgt;</li> <li>c. de toegang tot de ondersteunende horeca-activiteit is uitsluitend te bereiken via de toegang tot de hoofdactiviteit;</li> <li>d. de openingstijden van de ondersteunende horeca-activiteit zijn niet ruimer dan de openingstijden van de hoofdactiviteit. De hoofdactiviteit dient tevens altijd geopend te zijn als de ondersteunende horeca geopende is;</li> <li>e. voor de ondersteunende horeca-activiteit mag geen reclame worden gemaakt;</li> <li>f. de exploitatie van een terras is niet toegestaan;</li> <li>g. verhuur van de inrichting aan derden tijdens en buiten openingstijden voor al dan niet besloten feesten en partijen is niet toegestaan.</li> </ul>	Nieuw beleid: voorwaarden uit beleidsnota ondersteunende horeca worden opgenomen in bestemmingsplannen.
5.6	Het bevoegd gezag kan afwijken van lid 5.1.1 en toestaan dat horeca-activiteiten, die zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten onder categorie 1a zijn toegestaan....	Het bevoegd gezag kan afwijken van lid 5.1.1 en toestaan dat horeca-activiteiten, die zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten onder categorie 1a op de begane grond zijn toegestaan....	Horeca-activiteiten op de bovenverdiepingen zijn onwenselijk, omdat deze meters concurreren met horeca-activiteiten op de begane grond, waardoor er risico op leegstand in de plint ontstaat. Tevens is het risico op aantasting van het woongenot van omwonenden groter als horeca-activiteiten op de bovenverdiepingen plaatsvinden.
6.3	Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld ten behoeve van: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. sociale veiligheid;</li> </ul>	Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken, ten behoeve van: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. het straat en bebouwingsbeeld</li> </ul>	Verwerken amendement B bij raadsbesluit vaststellen ontwerp veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012.

	b. de verkeersveiligheid; c. de brandveiligheid en rampen bestrijding; d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.	b. de sociale veiligheid; c. de verkeersveiligheid; d. de brandveiligheid en rampen bestrijding; e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.	
7.2.1 sub d vervalt	met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - monument", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij het bevoegd gezag ingevolge het bepaalde in de Wabo een omgevingsvergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering heeft verleend. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie en/of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.		De bepalingen dat de maatvoering van een monument niet mag worden gewijzigd is in de betreffende bestemmingsregels opgenomen. Het betreft echter een algemene bepaling die voor alle monumenten geldt, onafhankelijk het gebruik van het betreffende pand. Daarom hoort deze bepaling thuis in de algemene bouwregels (artikel 34).
7.2.2 sub b	de gronden die zijn gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel niet mogen worden bebouwd;	aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de middellijn van het hoofdgebouw gebouwd dienen te worden, uitgezonderd bestaande vergunde aan- en uitbouwen en bijgebouwen;	Uitgangspunten bijgebouwenregeling ook toepassen op bijgebouwen bij niet-woonfuncties.
7.3	Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld ten behoeve van: a. het straat en bebouwingsbeeld; b. sociale veiligheid; c. de verkeersveiligheid; d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.	Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken, ten behoeve van: a. het straat en bebouwingsbeeld b. de sociale veiligheid; c. de verkeersveiligheid; d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.	Verwerken amendement B bij raadsbesluit vaststellen ontwerp veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012.
Toevoegen 7.4		Specifieke gebruiksregels Binnen detailhandelsvestigingen is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels: a. het deel van het verkoopvloeroppervlak dat in gebruik is voor ondersteunende horeca-activiteiten mag maximaal 20% bedragen van het totale verkoopvloeroppervlak van de hoofdactiviteit, tot een maximum van 30 m <sup>2</sup> ; b. de ondersteunende horeca-activiteit mag niet zodanig prominent aanwezig zijn ter hoogte van de gevel waar de ingang van de hoofdactiviteit is gevestigd dat de inrichting naar de openbare weg toe de uitstraling van een regulier horecabedrijf krijgt; c. de toegang tot de ondersteunende horeca-activiteit is uitsluitend te bereiken via de toegang tot de hoofdactiviteit; d. de openingstijden van de ondersteunende horeca-activiteit zijn niet ruimer dan de openingstijden van de hoofdactiviteit. De hoofdactiviteit dient tevens altijd geopend te zijn als de ondersteunende horeca geopende is; e. voor de ondersteunende horeca-activiteit mag geen reclame worden gemaakt; f. de exploitatie van een terras is niet toegestaan; g. verhuur van de inrichting aan derden tijdens en buiten openingstijden voor al dan niet besloten feesten en partijen is niet toegestaan.	Nieuw beleid: voorwaarden uit beleidsnota ondersteunende horeca worden opgenomen in bestemmingsplannen.
8.2.1 sub b vervalt	met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - monument", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij het bevoegd gezag ingevolge het		De bepalingen dat de maatvoering van een monument niet mag worden gewijzigd is in de betreffende bestemmingsregels opgenomen. Het betreft echter een algemene bepaling die voor alle monumenten geldt, onafhankelijk het gebruik van het betreffende pand. Daarom hoort deze bepaling thuis in de

	bepaalde in de Wabo een omgevingsvergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering heeft verleend. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie en/of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.		algemene bouwregels (artikel 34).
9.1.1 sub e	Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;	Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;	In andere artikelen wordt gesproken over waterhuishoudkundige voorzieningen.
9.1.1 sub f vervalt	Waterlopen en waterpartijen		Is overbodig nu water is opgenomen in sub e.
Toevoegen 9.1.1 sub i		nutsvoorzieningen;	Nutsvoorzieningen zijn per abuis niet bestemd.
Toevoegen 9.1.1 sub j		straatmeubilair;	Straatmeubilair is per abuis niet bestemd.
Toevoegen 9.1.3		Kinderboerderij Ter plaatse van de aanduiding kinderboerderij zijn de gronden mede bestemd voor een kinderboerderij.	De kinderboerderij aan de Brederodelaan krijgt de aanduiding kinderboerderij. Het begrip kinderboerderij moet daarom worden opgenomen de doeleindenomschrijving van artikel 9.
9.2.1	Ten aanzien van de in lid 9.1.1 bedoelde gronden geldt dat uitsluitend gebouwen met een maximum oppervlak van 5 m <sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3 m ten behoeve van de waterhuishouding mogen worden gebouwd.	Ten aanzien van de in lid 9.1 bedoelde gronden geldt dat: a. de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd; b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte is toegestaan; c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte is toegestaan.	De bouw van gebouwen ten behoeve van de waterhuishouding is op basis van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toegestaan in artikel 37.  De gebouwen ter plaatse van de kinderboerderij worden met een bouwvlak bestemd. Daarom moeten er bouwregels voor gebouwen worden opgenomen.
9.2.3 sub e vervalt	met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - monument", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij het bevoegd gezag ingevolge het bepaalde in de Wabo een omgevingsvergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering heeft verleend. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie en/of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.		De bepalingen dat de maatvoering van een monument niet mag worden gewijzigd is in de betreffende bestemmingsregels opgenomen. Het betreft echter een algemene bepaling die voor alle monumenten geldt, onafhankelijk het gebruik van het betreffende pand. Daarom hoort deze bepaling thuis in de algemene bouwregels (artikel 34).
Toevoegen 9.5 lid 2		Horecaterrassen Ter plaatse van gronden binnen de bestemming Groen die grenzen aan een horeca-inrichting zijn horecaterrassen toegestaan, mits hiervoor een vergunning op basis van de APV is verleend.	De afweging of een horecaterras in de openbare ruimte kan worden toegestaan, hoort op basis van in de APV opgenomen voorwaarden te worden gemaakt. Door deze bepaling hoeft er geen afwijking van het bestemmingsplan te worden verleend als een horeca-inrichting een terras in de openbare ruimte wil exploiteren en kan de toetsing van de aanvraag worden beperkt tot de voorwaarden die in de APV zijn opgenomen.
10.1.1 sub d	tuinen, erven en terrassen;	tuinen, erven en horecaterrassen;	Om discussie te voorkomen of onder een terras ook een horecaterras is toegestaan, is het begrip horecaterras in de doeleindenomschrijving opgenomen.
10.2.1 sub d vervalt	met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - monument", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij het bevoegd gezag ingevolge het bepaalde in de Wabo een omgevingsvergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering heeft verleend. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie en/of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.		De bepalingen dat de maatvoering van een monument niet mag worden gewijzigd is in de betreffende bestemmingsregels opgenomen. Het betreft echter een algemene bepaling die voor alle monumenten geldt, onafhankelijk het gebruik van het betreffende pand. Daarom hoort deze bepaling thuis in de algemene bouwregels (artikel 34).

10.2.2 sub b	de gronden die zijn gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel niet mogen worden bebouwd;	aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de middellijn van het hoofdgebouw gebouwd dienen te worden, uitgezonderd bestaande vergunde aan- en uitbouwen en bijgebouwen;	Uitgangspunten bijgebouwenregeling ook toepassen op bijgebouwen bij niet-woonfuncties.
10.3	Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld ten behoeve van: a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld; b. sociale veiligheid; c. de verkeersveiligheid; d. de brandveiligheid en rampen bestrijding; e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.	Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken, ten behoeve van: a. het straat en bebouwingsbeeld b. de sociale veiligheid; c. de verkeersveiligheid; d. de brandveiligheid en rampen bestrijding; e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.	Verwerken amendement B bij raadsbesluit vaststellen ontwerp veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012.
11.2.1 sub d vervalt	met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - monument", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij het bevoegd gezag ingevolge het bepaalde in de Wabo een omgevingsvergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering heeft verleend. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie en/of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.		De bepalingen dat de maatvoering van een monument niet mag worden gewijzigd is in de betreffende bestemmingsregels opgenomen. Het betreft echter een algemene bepaling die voor alle monumenten geldt, onafhankelijk het gebruik van het betreffende pand. Daarom hoort deze bepaling thuis in de algemene bouwregels (artikel 34).
11.2.2 sub b	de gronden die zijn gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel niet mogen worden bebouwd;	aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de middellijn van het hoofdgebouw gebouwd dienen te worden, uitgezonderd bestaande vergunde aan- en uitbouwen en bijgebouwen;	Uitgangspunten bijgebouwenregeling ook toepassen op bijgebouwen bij niet-woonfuncties.
Toevoegen 12.1.4		Kantoor Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zijn de in lid 12.1.1 bedoelde gronden mede bestemd voor kantoren.	De Dennenweg 15 krijgt de bestemming Maatschappelijk met de aanduiding kantoor. Het begrip kantoor moet daarom worden opgenomen de doeleindsomschrijving van artikel 12.
Toevoegen 12.1.5		Specifieke vorm van Maatschappelijk uitgesloten - educatieve, sociale, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van Maatschappelijk uitgesloten - educatieve, sociale, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen' zijn educatieve, sociale, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen niet toegestaan.	De richtafstand tussen educatieve, sociale, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen en woningen bedraagt 30 meter. Drie omliggende woningen staan op minder dan 30 meter van de Dennenweg 15. Door deze bepaling kan het pand toch een maatschappelijke bestemming krijgen. Dit voorstel wordt nader onderbouwd in het hoofdstuk ontwikkelingen.
12.2.1 sub e vervalt	met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - monument", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij het bevoegd gezag ingevolge het bepaalde in de Wabo een omgevingsvergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering heeft verleend. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie en/of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.		De bepalingen dat de maatvoering van een monument niet mag worden gewijzigd is in de betreffende bestemmingsregels opgenomen. Het betreft echter een algemene bepaling die voor alle monumenten geldt, onafhankelijk het gebruik van het betreffende pand. Daarom hoort deze bepaling thuis in de algemene bouwregels (artikel 34).
12.2.2 sub b	de gronden die zijn gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel niet mogen worden bebouwd;	aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de middellijn van het hoofdgebouw gebouwd dienen te worden, uitgezonderd bestaande vergunde aan- en uitbouwen en bijgebouwen;	Uitgangspunten bijgebouwenregeling ook toepassen op bijgebouwen bij niet-woonfuncties.
13.1.1 sub b	Waterhuishoudkundige doeleinden;	Waterhuishoudkundige voorzieningen;	In andere artikelen wordt gesproken over waterhuishoudkundige voorzieningen.
toevoegen 13.1.1 sub e		bestaande, onherroepelijk vergunde erfafscheidingen met een bouwhoogte van meer dan 1,2 meter.	In de bestemming Natuur staan enkele vergunde erfafscheidingen van meer dan 1,2 meter. Door de bepaling in artikel 13.2.2 sub a dat erfafscheidingen niet hoger dan 1,2 meter mogen zijn, waren

			deze erfafscheidingen wegbestemd. Dit is met deze bepaling weer ongedaan gemaakt.
Toevoegen 13.2.2 sub c		De bouw van overkappingen is niet toegestaan.	Artikel 13.2.2 sub b laat de bouw van overkappingen in de Natuur bestemming toe. De footprint is daarbij niet gelimiteerd. Hierdoor kan er ongewenste verrommeling plaatsvinden in de Natuur bestemming. Door deze bepaling wordt dit voorkomen.
14.1.1 sub b	Waterhuishoudkundige doeleinden;	Waterhuishoudkundige voorzieningen;	In andere artikelen wordt gesproken over waterhuishoudkundige voorzieningen.
Toevoegen 14.1.1 sub e		per perceel maximaal één ontsluiting voor autoverkeer, mits daarvoor een vergunning op basis van de Algemeen Plaatselijke Verordening is verleend.	In de beleidsregels voor het verlenen van uitwegvergunningen Bloemendaal 2008 is bepaald dat in beginsel géén vergunning wordt verleend voor een tweede uitweg bij hetzelfde perceel omdat de kwaliteit van de stedenbouwkundige structuur door een tweede uitweg afneemt (bijvoorbeeld waardevolle laanstructuren) en/of omdat het groene karakter van de omgeving teveel versteent. Dit beleid wordt verwerkt in het bestemmingsplan.
Toevoegen 14.2.2 sub e		De bouw van overkappingen is niet toegestaan.	Artikel 14.2.2 sub d laat de bouw van overkappingen in de Natuur-1 bestemming toe. De footprint is daarbij niet gelimiteerd. Hierdoor kan er ongewenste verrommeling plaatsvinden in de Natuur-1 bestemming. Door deze bepaling wordt dit voorkomen. Bewoners hebben nog wel de mogelijkheid om een bouwwerken van gelimiteerde afmetingen in de Natuur-1 bestemming te realiseren op grond van de regeling voor vergunningvrij bouwen.
15.1.1 sub b	Waterhuishoudkundige doeleinden;	Waterhuishoudkundige voorzieningen;	In andere artikelen wordt gesproken over waterhuishoudkundige voorzieningen.
15.2.2	Ten aanzien van de in lid 15.1.1 bedoelde gronden geldt dat de bouwhoogte van erfafscheidingen ten hoogste 1,20 m mag bedragen.	Ten aanzien van de in lid 15.1.1 bedoelde gronden gelden dat: a. de bouwhoogte van erfafscheidingen ten hoogste 1,20 m mag bedragen;	In verband met toevoegen artikel 15.2.2 sub b.
15.2.2	Ten aanzien van de in lid 15.1.1 bedoelde gronden geldt dat de bouwhoogte van erfafscheidingen ten hoogste 1,20 m mag bedragen.	Ten aanzien van de in lid 15.1.1 bedoelde gronden gelden dat: a. de bouwhoogte van erfafscheidingen ten hoogste 1,20 m mag bedragen; b. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen c. de bouw van overkappingen is niet toegestaan	Harmonisering regels overige bouwwerken en bouwverbod overkappingen in artikel 13, 14 en 16.
Toevoegen 16.1.3		Tennisbaan Ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan' zijn de gronden mede bestemd voor een tennisbaan.	De tennisbanen op het perceel Perceel BMD F989 aan de Krullenlaan worden bestemd. Het begrip tennisbaan moet daarom in de doeleindenomschrijving worden opgenomen.
16.2.1 sub d vervalt	met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - monument", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij het bevoegd gezag ingevolge het bepaalde in de Wabo een omgevingsvergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering heeft verleend. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie en/of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.		De bepalingen dat de maatvoering van een monument niet mag worden gewijzigd is in de betreffende bestemmingsregels opgenomen. Het betreft echter een algemene bepaling die voor alle monumenten geldt, onafhankelijk het gebruik van het betreffende pand. Daarom hoort deze bepaling thuis in de algemene bouwregels (artikel 34).
Toevoegen 16.2.2 sub c		De bouw van overkappingen is niet toegestaan	Artikel 16.2.2 sub b laat de bouw van overkappingen in de Natuur-3 bestemming toe. De footprint is daarbij niet gelimiteerd. Hierdoor kan er ongewenste verrommeling plaatsvinden in de Natuur-3 bestemming. Door deze bepaling

			wordt dit voorkomen.
17.1.1 sub d	Waterlopen en watergangen;	Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;	In andere artikelen wordt gesproken over water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
18.1.1 sub g	Waterlopen en watergangen;	Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;	In andere artikelen wordt gesproken over water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
Toevoegen 18.2 lid 2		Bijgebouwen Ten aanzien van de in lid 18.1.1 bedoelde gronden geldt dat: a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 40% van de bestemming 'Sport' buiten het bouwvlak, tot maximaal 30 m <sup>2</sup> ; b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de middellijn van het hoofdgebouw gebouwd dienen te worden, uitgezonderd bestaande vergunde aan- en uitbouwen en bijgebouwen; c. de goothoogte van de aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan 3 m of de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw; d. de bouwhoogte van de aan- en uitbouwen maximaal 3 m hoger mag zijn dan de goothoogte van de aan- of uitbouw; e. de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m; f. de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m.	Uitgangspunten bijgebouwenregeling ook toepassen op bijgebouwen bij niet-woonfuncties.
Toevoegen 18.2.2 sub e		ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Sport uitgesloten - lichtmasten" de bouw van lichtmasten niet is toegestaan;	Ter plaatse van tennispark LTC mogen geen lichtmasten meer worden gebouwd. Zie onderbouwing in hoofdstuk 3.2.
Toevoegen 19.1.3		Parkeergarage Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn de in lid 19.1.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een ondergrondse parkeergarage.	De voormalige waterkelders worden niet meer voor waterhuishoudkundige doeleinden gebruikt. De huidige eigenaar krijgt de mogelijkheid om de kelders om te bouwen tot parkeergarage.
19.1.7	Waterberging Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' zijn de gronden mede bestemd voor waterberging.	Kelder Ter plaatse van de aanduiding 'kelder' zijn de in lid 19.1.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een kelder	De voormalige waterkelders worden niet meer voor waterhuishoudkundige doeleinden gebruikt. In het bestemmingsplan Meer en Berg waren deze twee kelders bestemd als 'ondergrondse kelder'. Daarom krijgen ze nu weer de aanduiding 'kelder'.
19.2.2 sub d vervalt	de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;		Vlaggenmasten zijn reeds toegestaan op grond van de regeling vergunningsvrij bouwen.
Toevoegen 19.2.2 sub g		De bouw van overkappingen is niet toegestaan.	Artikel 19.2.2 sub f laat de bouw van carports en andere overkappingen in de Tuinbestemming toe. De footprint is daarbij niet gelimiteerd. Hierdoor kan er ongewenste verrommeling plaatsvinden. Door deze bepaling wordt dit voorkomen. Bewoners hebben nog wel de mogelijkheid om een bouwwerken van gelimiteerde afmetingen in de Tuinbestemming te realiseren op grond van de regeling voor vergunningsvrij bouwen.
Toevoegen 19 lid 5		Specifieke gebruiksregels Horecaterrassen Ter plaatse van gronden binnen de bestemming Tuin die onderdeel zijn van een horeca-inrichting zijn horecaterrassen toegestaan, mits hiervoor vergunning is verleend op grond van de APV.	De afweging of een horecaterras in de tuin van kan worden toegestaan, hoort op basis van in de APV opgenomen voorwaarden te worden gemaakt. Door deze bepaling hoeft er geen afwijking van het bestemmingsplan te worden verleend als een horeca-inrichting een terras in de tuin wil exploiteren en kan de toetsing van de aanvraag worden beperkt tot de voorwaarden die in de APV zijn opgenomen.
Toevoegen 20.1.1 sub d		Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;	Water en waterhuishoudkundige voorzieningen ontbreekt per abuis.
20.2.2 sub d vervalt	de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;		Vlaggenmasten zijn reeds toegestaan op grond van de regeling vergunningsvrij bouwen.

20.2.2 sub e	de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;	De bouw van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet is toegestaan.	De huidige bepaling laat de bouw van carports en andere overkappingen in de Tuinbestemming toe. De footprint is daarbij niet gelimiteerd. Hierdoor kan er ongewenste verrommeling plaatsvinden. Door overige bouwwerken geen gebouw zijnde helemaal niet meer toe te staan wordt dit voorkomen. Bewoners hebben nog wel de mogelijkheid om een bouwwerk van gelimiteerde afmetingen in de Tuinbestemming te realiseren op grond van de regeling voor vergunningsvrij bouwen.
21.1.1 sub e	Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;	Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;	In andere artikelen wordt gesproken over water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
Toevoegen 21.1.1 sub h		nutsvoorzieningen;	Nutsvoorzieningen zijn per abuis niet bestemd.
21.2.4 sub f vervalt	met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - monument", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij het bevoegd gezag ingevolge het bepaalde in de Wabo een omgevingsvergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering heeft verleend. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie en/of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.		De bepalingen dat de maatvoering van een monument niet mag worden gewijzigd is in de betreffende bestemmingsregels opgenomen. Het betreft echter een algemene bepaling die voor alle monumenten geldt, onafhankelijk het gebruik van het betreffende pand. Daarom hoort deze bepaling thuis in de algemene bouwregels (artikel 34).
21.3	Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten behoeve van verkeersveiligheid, sociale veiligheid, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld ten aanzien van: a. de verkeersveiligheid; b. de sociale veiligheid; c. een samenhangende straat- en bebouwingsbeeld; d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden; e. de plaatsing van de bebouwing en werken als bedoeld in lid 21.2 indien de bestaande boomplanting en/of de geaccidenteerde van het terrein hier aanleiding toe geven. f. de plaatsing van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat kan worden geëist, dat deze op een afstand van ten 1 m uit de perceelsgrenzen wordt geplaatst.	Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken, ten behoeve van: a. het straat en bebouwingsbeeld b. de sociale veiligheid; c. de verkeersveiligheid; d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;	Verwerken amendement B bij raadsbesluit vaststellen ontwerp veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012. Artikel 21 lid 3 sub e en f zijn ambtshalve komen te vervallen in het definitieve veegbestemmingsplan. Sub e is vervallen omdat het stellen van nadere eisen aan bouwwerken niet kan slaan op bomen en geaccidenteerde. Sub f is vervallen omdat de inhoud van dit artikel overlapt met sub a t/m d.
Toevoegen 21.5		Specifieke gebruiksregels Horecaterrassen Ter plaatse van gronden binnen de bestemming Verkeer die grenzen aan een horeca-inrichting zijn horecaterrassen toegestaan, mits hiervoor vergunning is verleend op grond van de APV.	De afweging of een horecaterras in de openbare ruimte kan worden toegestaan, hoort op basis van in de APV opgenomen voorwaarden te worden gemaakt. Door deze bepaling hoeft er geen afwijking van het bestemmingsplan te worden verleend als een horeca-inrichting een terras in de openbare ruimte wil exploiteren en kan de toetsing van de aanvraag worden beperkt tot de voorwaarden die in de APV zijn opgenomen.
Toevoegen 23.1.1 sub g		per perceel maximaal één ontsluiting voor autoverkeer, mits daarvoor een vergunning op basis van de Algemeen Plaatselijke Verordening is verleend.	In de beleidsregels voor het verlenen van uitwegvergunningen Bloemendaal 2008 is bepaald dat in beginsel géén vergunning wordt verleend voor een tweede uitweg bij hetzelfde perceel omdat de kwaliteit van de stedenbouwkundige structuur door een tweede uitweg afneemt (bijvoorbeeld waardevolle laanstructuren) en/of omdat het groene karakter van de omgeving teveel versteent. Dit beleid wordt verwerkt in het bestemmingsplan.
Toevoegen 23.1 lid 10		Atelier ter plaatse van de aanduiding 'atelier'	De voormalige Reinwaterkelders op het perceel Hoge Duin en Daalseweg 21b die

		zijn de in lid 23.1.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een atelierruimte.	in gebruik zijn als atelier worden bestemd als atelier. Het begrip atelier moet daarom in de doeleindenomschrijving worden opgenomen.
Toevoegen 23.1 lid 11		Kelder ter plaatse van de aanduiding 'kelder' zijn de in lid 23.1.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een kelder.	De voormalige Reinwaterkelders op de percelen Hoge Duin en Daalseweg 21a en 21b worden bestemd als kelder. Het begrip kelder moet daarom in de doeleindenomschrijving worden opgenomen.
23.2.1 sub l	... ,anders dan genoemd in artikel 38 lid 1 sub c;	... ,anders dan genoemd in artikel 37 lid 1 sub c;	Er wordt per abuis verwezen naar het verkeerde artikel.
23.2.1 sub m vervalt	met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - monument", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij het bevoegd gezag ingevolge het bepaalde in de Wabo een omgevingsvergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering heeft verleend. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie en/of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.		De bepalingen dat de maatvoering van een monument niet mag worden gewijzigd is in de betreffende bestemmingsregels opgenomen. Het betreft echter een algemene bepaling die voor alle monumenten geldt, onafhankelijk het gebruik van het betreffende pand. Daarom hoort deze bepaling thuis in de algemene bouwregels (artikel 34).
Toevoegen 23.2.2 sub b		Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' mag het gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per woning niet meer bedragen dan het oppervlak dat op de verbeelding is aangegeven	De bestemming Wonen buiten bouwvlak is in deelgebied Duinzicht strak om de geplande garages gelegd. Door de bepaling in artikel 23.2.2 sub a zouden de garages 40 % kleiner worden dan gepland.
23.2.2 sub e	de diepte van aanbouwen mag bij tussen- en eindwoningen niet meer bedragen dan 2,5 m;	de diepte van aan- en uitbouwen mag bij tussen- en eindwoningen niet meer bedragen dan 2,5 m;	Per abuis was niet bepaald hoe diep uitbouwen mogen zijn.
Toevoegen 23.2.2 sub f		de diepte van aan- en uitbouwen mag bij twee-aaneengesloten en vrijstaande woningen niet meer bedragen dan 4 m;	Deze beleidswijziging wordt onderbouwd in hoofdstuk 3.3.
Toevoegen 23.2.2 sub g		met betrekking tot gronden aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat de bouwdiepte van aan- en uitbouwen bij twee-aaneengesloten woningen maximaal 5 meter mag bedragen.	Deze beleidswijziging wordt onderbouwd in hoofdstuk 3.3.
Toevoegen 23.2.2 sub h		met betrekking tot gronden aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat de bouwdiepte van aan- en uitbouwen bij vrijstaande woningen niet gelimiteerd is.	Deze beleidswijziging wordt onderbouwd in hoofdstuk 3.3.
23.2.2 sub g	met betrekking tot gronden aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt, dat de afstand van gebouwen tot een perceelsgrens ten minste 2,5 m dient te bedragen;	met betrekking tot gronden aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt, dat de afstand van gebouwen tot een perceelsgrens ten minste 2,5 m dient te bedragen, uitgezonderd gebouwen die op de perceelsgrens in het verlengde van de gemeenschappelijke woningscheiding muur aan de achterzijde worden gebouwd;	Deze bepaling is bedoeld om het solitaire karakter van vrijstaande woningen in villawijken te beschermen. Door deze bepaling wordt voorkomen dat de voor de villawijken kenmerkende solitaire bebouwing via bijgebouwen aan elkaar vastgroeit. De bepaling dient geen stedenbouwkundig belang bij gesplitste villa's, aangezien het karakter van een vrijstaand pand niet wordt aangetast als bijgebouwen op perceelsgrens in het verlengde van de gemeenschappelijke woningscheiding muur aan de achterzijde worden gebouwd. De bepaling beperkt in dat geval juist de mogelijkheden van de woningeigenaar.
Toevoegen 23.2.2 sub i		de ondergrondse bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'kelder' wordt in afwijking van het bepaalde in artikel 34.3.2 niet aangemerkt als bijgebouw.	Door deze bepaling behouden de eigenaren van Hoge Duin en Daalseweg 21a en 21b ondanks de aanwezigheid van een groot oppervlak aan ondergrondse bebouwing toch de mogelijkheid om conform de bijgebouwennota bovengrondse bijgebouwen te realiseren.
23.2.3 sub c	de bouwhoogte van toegangshekken voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1,50 m bedragen;	de bouwhoogte van toegangshekken die naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht mag ten hoogste 1,50 m bedragen;	Door deze bepaling kan een toegangshek van 1,50 meter ook worden toegestaan als de inrit zich aan de zijkant van de woning bevindt.
23.4 sub a onder 3	de extra bouwlaag moet ten minste onder een hoek van 65° terug liggen ten opzichte van de bestaande naar het openbaar toegankelijk gebied georiënteerde gevel(s);	de extra bouwlaag moet ten minste onder een hoek van 25° terug liggen ten opzichte van de bestaande buitengevels van de woning;	De hoek wordt bepaald tov de gevel. Door die op 65 ° te leggen komt de setback onbedoeld een heel eind terug te liggen. Muren moet gevels zijn, anders kan dit artikel niet worden toege-



			past als de gevel geen muur is.
23.4 sub a onder 4	de extra bouwlaag moet ten minste onder een hoek van 65° terug liggen ten opzichte van de niet naar het openbaar toegankelijk gebied georiënteerde gevel(s), indien de betreffende gevel minder dan 15 m uit de perceelsgrens is gelegen;		Deze bepaling leidt ertoe dat een setback ook onder een hoek van 65° terug moet liggen ten opzichte van de woningscheidende muur bij een rijwoning of tweekapper. Door deze bepaling te laten vervallen kunnen setbacks bij geschakelde woningen aan elkaar geschakeld worden.
23.6.1 sub c	detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel, is niet toegestaan;	detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel en webwinkels, is niet toegestaan;	Nieuw beleid: bepalingen uit de beleidsregels webwinkels worden opgenomen in bestemmingsplannen.
Toevoegen 23.6.1 sub j		De opslag van goederen dient inpandig plaats te vinden.	Nieuw beleid: bepalingen uit de beleidsregels webwinkels worden opgenomen in bestemmingsplannen.
24.4 sub c	detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel, is niet toegestaan;	detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel en webwinkels, is niet toegestaan;	Nieuw beleid: bepalingen uit de beleidsregels webwinkels worden opgenomen in bestemmingsplannen.
Toevoegen 24.4 sub j		De opslag van goederen dient inpandig plaats te vinden.	Nieuw beleid: bepalingen uit de beleidsregels webwinkels worden opgenomen in bestemmingsplannen.
Toevoegen 34.1		<p>Bouwwerken</p> <p>Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:</p> <p>a. De gezamenlijke breedte van één of meerdere dakkapellen op een dakvlak dat naar het openbaar toegankelijk gebied is gericht, mag per bouwlaag ten hoogste 50 % van de breedte van het betreffende dakvlak bedragen;</p> <p>b. Indien de gezamenlijke breedte van één of meerdere dakkapellen op een dakvlak dat naar het openbaar toegankelijk gebied is gericht per bouwlaag breder dan 50 % van de breedte van het betreffende dakvlak is, wordt de goothoogte van de dakkapel(len) als goothoogte van het betreffende gebouw aangemerkt.</p> <p>c. met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - monument", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij het bevoegd gezag ingevolge het bepaalde in de Wabo een omgevingsvergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering heeft verleend. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie en/of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.</p>	<p>De bepalingen over dakkapellen is per abuis niet opgenomen.</p> <p>De bepalingen dat de maatvoering van een monument niet mag worden gewijzigd is nu in de betreffende bestemmingsregels opgenomen. Het betreft echter een algemene bepaling die voor alle monumenten geldt, onafhankelijk het gebruik van het betreffende pand. Daarom hoort deze bepaling thuis in de algemene regels.</p>
34.2 vervalt	<p>Afwijken overschrijding bouwgrenzen</p> <p>Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van het overschrijden van de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, met maximaal 1.5 m, indien het betreft:</p> <p>a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;</p> <p>b. toegangen van bouwwerken;</p> <p>c. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;</p> <p>d. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;</p> <p>e. balkons en galerijen;</p> <p>f. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;</p> <p>g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;</p> <p>h. kelderingangen en kelderkoeken.</p>		In artikel 37.1 sub d is reeds bepaald dat het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van het overschrijden van de bouwgrenzen tot maximaal 1,5 meter.
34.3.2	Ondergrondse bouwwerken die meer	Ondergrondse bouwwerken die meer	De huidige formulering kan tot interpre-

	dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijgebouwen.	dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, worden aangemerkt als bijgebouwen.	tatieverschillen leiden.
Toevoegen 34.4		Nutsvoorzieningen Daar waar in dit plan is bepaald dat de gronden tevens gebruikt mogen worden voor nutsvoorzieningen, mogen bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen worden opgericht, met dien verstande dat deze geen grotere oppervlakte hebben dan 15 m <sup>2</sup> en geen grotere bouwhoogte dan 3 meter.	De footprint en bouwhoogte van nutsvoorziening is niet gelimiteerd.

### 3 Ontwikkelingen

Indien de gemeente nieuwe ontwikkelingen in een bestemmingsplan mogelijk maakt, dient in de toelichting te worden aangetoond dat deze ontwikkelingen planologisch uitvoerbaar zijn. Dit geldt ook voor reeds bestaande onbenutte bouw- en gebruiksrechten die opnieuw worden bestemd.

In dit bestemmingsplan wordt één nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Dit betreft de Dennenweg 15. Aan dit perceel wordt de bestemming Maatschappelijk toegevoegd. Deze ontwikkeling wordt toegelicht en onderbouwd in hoofdstuk 3.1.

Indien een nieuwe ontwikkeling dermate beperkte impact heeft dat er geen significante effecten voor de omgeving zijn (een zogenaamd kruimelgeval), hoeft de planologische uitvoerbaarheid niet te worden aangetoond. Dit is het geval bij de uitbreiding van de kiosk aan de Kleverlaan 6A. Het bouwvlak wordt met 5 m<sup>2</sup> vergroot en de huidige gebruiksmogelijkheden blijven gehandhaafd. Deze planologische wijziging is dermate beperkt dat er geen significante effecten voor de omgeving zijn.

In dit hoofdstuk wordt tevens toegelicht waarom de gemeente de mogelijkheid om lichtmasten te plaatsen bij het tennispark LTC laat vervallen. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 3.2. Hoofdstuk 3.1 en 3.2 zijn op dezelfde wijze opgebouwd. Eerst wordt beschreven wat de aanleiding is om de betreffende ontwikkeling mogelijk te maken respectievelijk te laten vervallen. Vervolgens worden de resultaten van de toets aan de sectorale wet- en regelgeving samengevat. Tenslotte wordt beschreven op welke wijze het initiatief is vertaald in het bestemmingsplan.

In het veegbestemmingsplan wordt één nieuwe beleidswijziging doorgevoerd. De bouwdiepte van aan- en uitbouwen wordt in een aantal gevallen beperkt. Deze beleidswijziging wordt toegelicht in hoofdstuk 3.3.

#### 3.1 Dennenweg 15

##### ***Aanleiding***

De voormalige Guido de Bres school had in het bestemmingsplan Veen en Duin (1991) een Maatschappelijke bestemming. Enkele jaren geleden heeft de gemeente vrijstelling verleend voor het gebruik van het vooroorlogse deel (Dennenweg 15) als kantoor. In het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 is het vooroorlogse deel bestemd als kantoor en zijn de gebruiksrechten voor maatschappelijk gebruik per abuis komen te vervallen.

##### ***Sectorale aspecten***

###### *Verkeer en parkeren*

Voor een maatschappelijke functie geldt een parkeernorm van 2,0 tot 4,0 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>. De parkeerbehoefte bij een gemengde bestemming is maximaal  $(745 / (100/4) =) 30$  parkeerplaatsen. Voor een kantoor zonder baliefunctie geldt een parkeernorm van 1,7 tot 2,5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>. De huidige parkeerbehoefte is maximaal  $(745 / (100/2,5) =) 19$  parkeerplaatsen. De parkeerdruk neemt met maximaal 11 parkeerplaatsen toe. Er is geen ruimte om te parkeren op eigen terrein. De toename van de parkeerdruk moet op straat worden opgevangen.

Op de Dennenweg is in principe voldoende parkeerruimte. Tegenover Dennenweg 15 staat de Theresiaschool. Daar is het aan het begin van de ochtend en halverwege de middag druk met halen en brengen. Aan de schoolkant geldt een parkeerverbod op werkdagen van 8-16 uur. Halen en brengen bij de school vindt plaats op beperkte momenten per dag, daarbuiten is er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. Een maatschappelijke functie leidt vaak tot een kortdurende parkeerbehoefte. Dat is gunstig voor een optimaal gebruik van de parkeerplaatsen omdat er doorstroming in zit. Tijdens piekmomenten is er altijd voldoende extra parkeerruimte aanwezig op de kop van de Dennenweg (bij de begraafplaats / aansluiting naar de Krullenlaan).

###### *Bedrijven en milieuzonering*

Een woonfunctie is een milieugevoelige functie. Dit betekent dat woningen op voldoende afstand van milieubelastende functies, zoals bedrijven, moeten worden gesitueerd, ter voorkoming van geluidsoverlast, geurhinder, luchtverontreiniging en/of externe veiligheidsrisico's. In handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) staat beschreven welke afstand moet worden aangehouden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen).

De handreiking schrijft een richtafstand van 10 meter tussen woningen en kantoren voor en een richtafstand van 30 meter tussen woningen en maatschappelijke functies. De gevels van alle omliggende woningen bevinden zich op meer dan 10 meter van de gevels van de Dennenweg 15. Drie woningen bevinden zich echter op minder dan 30 meter van de gevels van de Dennenweg 15. Deze drie woningen bevinden zich alle drie op 23 meter van de gevels van de Dennenweg 15.

De gemeente mag gemotiveerd afwijken van de voorgeschreven richtafstand. Deze afwijking moet gemotiveerd worden. De motiveringsplicht is zwaarder naarmate de afwijking groter is.

De gemeente heeft besloten om voor de Dennenweg 15 af te wijken van de richtafstand om de volgende redenen. Het pand aan de Dennenweg 15 heeft een vloeroppervlak van 745 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat alleen maatschappelijke functies met een beperkte omvang kunnen worden gehuisvest in het pand. Het pand leent zich niet voor een omvangrijke maatschappelijke functie zoals een ziekenhuis, verpleegtehuis, middelbare school of hoger onderwijs, functies waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Het pand zou zich wel goed kunnen lenen voor een buurtgerichte maatschappelijke functie, zoals een huisartsenpraktijk, een kliniek of een consultatiebureau, waarvoor een richtafstand van 10 meter is voorgeschreven. Het pand zou zich echter ook kunnen lenen voor een religieuze instelling of een buurthuis, waarvoor wel weer een richtafstand van 30 meter wordt voorgeschreven. Ook zou een onderwijsinstelling het pand kunnen gebruiken als nevenlocatie.

Om te voorkomen dat het pand toch wordt gebruikt voor een functie waarvoor een richtafstand van 30 meter wordt voorgeschreven, wordt een aanduiding opgenomen dat educatieve, sociale, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen zijn uitgesloten. Dit betekent dat op deze locatie alleen medische en culturele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening zijn toegestaan. Dit zijn allemaal voorzieningen waarvoor een richtafstand van slechts 10 meter geldt.

#### *Geluidsbelasting*

Kantoren en Maatschappelijke functies zijn geen geluidsgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. Evenmin veroorzaken deze functies geluidshinder. Het aspect geluidhinder vormt daarom geen belemmering om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

#### *Luchtkwaliteit*

In de gehele gemeente Bloemendaal wordt ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet in betekende mate toe. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

#### *Bodemkwaliteit*

De bebouwingsmogelijkheden worden niet gewijzigd. De grond wordt niet geroerd. Het aspect bodemkwaliteit is daarom niet van toepassing.

#### *Externe veiligheid*

In de buurt van dit perceel bevinden zich geen inrichtingen, leidingen en transportroutes die een extern veiligheidsrisico met zich meebrengen. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

#### *Watertoets*

De bebouwingsmogelijkheden worden niet gewijzigd. De grond wordt niet geroerd. Het aspect water is daarom niet van toepassing.

#### *Archeologie*

De bebouwingsmogelijkheden worden niet gewijzigd. De grond wordt niet geroerd. Het aspect archeologie is daarom niet van toepassing.

#### *Cultuurhistorie*

Het pand heeft geen monumentenstatus en maakt geen onderdeel uit van een beschermd dorpsgezicht. Het aspect cultuurhistorie vormt daarom geen belemmering om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

#### *Flora en fauna*

Het bestemmingsplan maakt alleen een functiewijziging mogelijk. Er hoeft daarom geen quick scan flora en fauna te worden uitgevoerd.

### *Natuur*

Het bos ten noorden van Klooster Euphrasia is aangewezen als Natura2000 gebied. Dit natura2000 gebied ligt op circa 200 meter van de Dennenweg 15. Het dichtstbijzijnde EHS gebied (Nationaal Park Zuid-Kennemerland) ligt op ruim 800 meter van de Dennenweg 15. Het cumulatieve effect van een eventuele Maatschappelijke functie is op deze afstand te klein om een negatief effect te kunnen veroorzaken voor de natuurwaarden in deze natuurgebieden. Het aspect natuur vormt daarom geen belemmering om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

### *Precedentwerking*

De gemeente werkt in principe niet mee aan het bestemmen van villa's in de villawijken tot kantoorpanden. In het verleden heeft de gemeente een aantal maal medewerking verleend aan ombouwen van villa's tot kantoorpanden. De gemeente wil stimuleren dat deze panden weer als woning worden gebruikt wanneer de kantoorfunctie komt te vervallen. Daarom krijgen deze panden in de huidige generatie een gemengde bestemming (wonen en kantoor).

De Dennenweg 15 is nooit een woning geweest. Het beleid om te stimuleren dat het pand wordt omgebouwd tot woningen als de kantoorfunctie komt te vervallen, is dan ook niet van toepassing op dit adres. Het bestemmen van dit adres tot gecombineerd gebruik als Kantoor en voor maatschappelijke doeleinden, leidt dan ook niet tot een precedent voor voormalige villa's die in gebruik zijn als kantoor.

### ***Wijze van bestemmen***

De bestemming Kantoor wordt gewijzigd in de bestemming Maatschappelijk met de aanduiding 'kantoor'. Het perceel krijgt de aanduiding 'Specifieke vorm van Maatschappelijk uitgesloten - educatieve, sociale, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen'. De bouwmogelijkheden blijven ongewijzigd.

## **3.2 Bloemendaalsestraatweg 79**

### ***Aanleiding***

De gemeenteraad heeft begin 2014 de wens uitgesproken om de mogelijkheid om lichtmasten rondom het tennispark LTC te plaatsen te schrappen, omdat lichtmasten op deze locatie tot onevenredige hinder voor omwonenden zouden leiden. Het college heeft de raad toegezegd de bepaling dat er lichtmasten op het terrein van LTC zijn toegestaan te laten vervallen in het veegbestemmingsplan Bloemendaal.

### ***Structuurvisie***

In de Structuurvisie Bloemendaal (2011) is bepaald dat sportvelden en sporthallen in Bloemendaal niet verder mogen worden uitgebreid, omdat dit ten koste kan gaan van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de omgeving. Een deel van sportclubs heeft echter met een groeiend aantal (jeugd)leden te maken. Het gemeentelijk sportbeleid is erop gericht sportbeoefening door de jeugd zo veel mogelijk te stimuleren. De groei van het aantal leden is vanuit het sportbeleid gezien een wenselijke ontwikkeling.

Om een groei van het aantal sporters te kunnen opvangen, is in de Structuurvisie bepaald dat de gemeente intensiever gebruik van bestaande velden en hallen faciliteert. Intensiever gebruik kan worden bereikt door de aanleg van kunstgrasvelden, zodat velden vaker kunnen worden gebruikt en door de plaatsing van lichtmasten, waardoor sportvelden ook in de avonden kunnen worden gebruikt. In alle gevallen wordt afgewogen of een intensivering van de sportfunctie niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Het beleid voor de intensivering van sportcomplexen zoals de gemeente dat voorstaat is echter niet uitvoerbaar voor het tennispark van LTC Bloemendaal. Dit wordt in de onderstaande paragraaf toegelicht.

### ***Handreiking bedrijven en milieuzonering***

Een woonfunctie is een milieugevoelige functie. Dit betekent dat woningen op voldoende afstand van geluidbelastende functies, zoals bedrijven, moeten worden gesitueerd, ter voorkoming van geluidsoverlast, geurhinder, luchtverontreiniging en/of externe veiligheidsrisico's. In handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) staat beschreven welke afstand er aangehouden moet worden tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies.

De handreiking bedrijven en milieuzonering schrijft een richtafstand van 50 meter tussen woningen en een veldsportcomplex met verlichting voor. Hierbij wordt gemeten vanaf de grens van de bestemming Sport tot de gevels van de omliggende woningen. De handreiking is bedoeld om te bepalen wat een aanvaardbare afstand is tussen nieuwe milieubelastende activiteiten en bestaande woningen of nieuwe woningen en bestaande milieubelastende activiteiten. De handreiking is niet bedoeld om bestaande situaties te toetsen.

De afstand van de grens van de bestemming Sport tot de gevels van de omliggende woningen varieert van 6 tot 25 meter. Dit is veel minder dan de voorgeschreven richtafstand. Omdat er sprake is van een bestaande situatie, is de handreiking niet van toepassing op het tennispark.

Het huidige bestemmingsplan Bloemendaal 2012 staat lichtmasten tot maximaal 18 meter toe. Op dit moment staan er geen lichtmasten rondom het tennispark. De plaatsing van lichtmasten moet daarom worden aangemerkt als een nieuwe milieubelastende activiteit.

De gemeente mag gemotiveerd afwijken van de voorgeschreven richtafstand. Het is in dit geval echter niet opportuun om af te wijken. Er bevinden zich meer dan 30 woningen binnen 50 meter van het tennispark. Bovendien staan de meeste woningen zo dicht op het tennispark (minder dan 15 meter), dat het woongenot onevenredig wordt aangetast door het plaatsen van lichtmasten. Deze aantasting wordt veroorzaakt door lichthinder, maar ook door het feit dat de tennisbanen in het voorjaar langer kunnen worden gebruikt, waardoor omwonenden meer geluidshinder ervaren.

Het college is op grond van het huidige bestemmingsplan bevoegd om nadere eisen te stellen aan de plaats, afmetingen en technische uitvoering van lichtmasten en lichtbronnen. Dit om een goede woonsituatie te waarborgen en onevenredige lichthinder voor omwonenden tegen te gaan. Dit betekent dat een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van lichtmasten niet automatisch wordt gehonoreerd op basis van het bestemmingsplan. Er is echter niet aangetoond dat door het stellen van nadere eisen een goede woonsituatie kan worden gewaarborgd, dan wel onevenredige lichthinder voor omwonenden kan worden tegengegaan. Daarom is het plaatsen van lichtmasten op deze locatie planologisch niet uitvoerbaar.

### **Conclusie**

Het beleid van de gemeente is om intensiever gebruik van sportcomplexen te bevorderen. Daarom staat de gemeente toe dat op bestaande sportparken kunstgrasvelden worden aangelegd en dat er lichtmasten worden geplaatst. Tennispark LTC ligt echter midden in een woonwijk, waarbij de omliggende woningen op zeer korte afstand van het tennispark zijn gesitueerd. Omdat niet wordt voldaan aan de richtafstand tussen een sportcomplex met verlichting en woningen en er niet is aangetoond dat er gemotiveerd kan worden afgeweken van de richtafstand, is het plaatsen van lichtmasten op deze locatie planologisch niet uitvoerbaar. Daarom komt de bepaling dat lichtmasten zijn toegestaan op deze locatie te vervallen.

## **3.3 Beperken bouwdiepte aan- en uitbouwen**

### **Aanleiding**

In het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 was per abuis bepaald dat bijgebouwen bij twee-aaneengesloten woningen op minimaal 2,5 meter van de gezamenlijke perceelgrens moeten worden gebouwd. Het college heeft de raad voorgesteld om deze bepaling in het veegbestemmingsplan te laten vervallen. De overwegingen die aan dit voorstel ten grondslag liggen, worden beschreven in hoofdstuk 2.2 onder artikel 23.2.2 sub g.

In de vergaderingen van 9 december 2014 en 13 januari 2015 heeft de commissie Grondgebied gesproken over het voorstel om de bouw van bijgebouwen op de gezamenlijke perceelgrens van tweekappers mogelijk te maken. Er werd geconstateerd dat het vervallen van de minimale afstandsmaat van 2,5 meter tot de gezamenlijke perceelgrens bij tweekappers grote gevolgen kan hebben voor het woongenot van de aangrenzende woning, omdat de bouwdiepte van een aan- of uitbouw achter een tweekapper niet gelimiteerd is en een aan- of uitbouw een bouwhoogte van één laag plus een kap mag hebben.

De commissie heeft het college gevraagd om de bepalingen over de bouwhoogte en bouwdiepte van bijgebouwen op de gezamenlijke perceelgrens van tweekappers nog eens te heroverwegen. Het college heeft toegezegd een voorstel hiervoor naar de raad te sturen. De gemeenteraad heeft naar aanleiding van deze toezegging het voorstel met betrekking tot de bouw van bijgebouwen op de gezamenlijke perceelgrens van tweekappers op 29 januari 2015 ongewijzigd vastgesteld.

### **Beleid bouwhoogte en bouwdiepte van bijgebouwen**

De regels ten aanzien van bouwhoogte en bouwdiepte van bijgebouwen zijn vastgelegd in de Nota bijgebouwen. Er is bepaald dat de bouwhoogte van een aan- of uitbouw aan een tussenwoning niet hoger mag zijn dan 3 meter of de hoogte van de eerste bouwlaag. De bouwhoogte van een aan- of uitbouw aan een eindwoning mag één laag plus een kap zijn. De bouwdiepte van een aan- of uitbouw aan een tussenwoning en eindwoning is gemaximeerd op 2,5 meter. Deze bepalingen dienen ter bescherming van het woongenot van de naastgelegen woningen. Hoe dieper en hoger de aan- of uitbouw, hoe verder het uitzicht vanuit en de daglichttoetreding tot de naastgelegen woningen worden beperkt en hoe meer de privacy van de burens wordt aangetast.

In de nota bijgebouwen is de bouwdiepte van aan- en uitbouwen bij twee aaneengesloten en vrijstaande woningen niet gelimiteerd. De bouwhoogte mag één laag plus een kap zijn. Een ongelimiteerde bouwdiepte kan hierdoor een grote impact hebben op het woongenot van de burens als het bijgebouw te dicht op de naastgelegen woning wordt gerealiseerd.

### **Heroverweging bouwhoogte en bouwdiepte van bijgebouwen**

De heroverweging van de bouwdiepte en bouwhoogte beperkt zich tot aan- en uitbouwen bij twee aaneengesloten en vrijstaande woningen, omdat de bouwdiepte van aan- en uitbouwen bij tussen- en eindwoningen al gelimiteerd is tot 2,5 meter. Bij deze heroverweging wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedstype 1 (de dorpenzone, waarin de woningdichtheid meer dan 15 woningen per hectare is en de kavels vaak kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> zijn) en gebiedstypen 2 en 3 (de villawijken, waarin de woningdichtheid minder dan 15 woningen per hectare is en de kavels vaak groter dan 1.000 m<sup>2</sup> zijn).

#### *Bouwdiepte bijgebouwen gebiedstype 1*

Vrijstaande en twee aaneengesloten woningen in gebiedstype 1 staan vaak op relatief kleine kavels en hebben vaak ondiepe tuinen. Bijgebouwen mogen in gebiedstype 1 op de perceelgrens worden gebouwd. Ongelimiteerd diepe aan- of uitbouwen hoger dan 3 meter kunnen grote nadelige gevolgen hebben voor de omliggende percelen. In sommige gevallen kan een tuin volledig ingebouwd worden door bijgebouwen van één laag plus een kap aan drie zijden, waardoor uitzicht en daglichttoetreding sterk kunnen worden beperkt en de privacy sterk kan worden aangetast.

Om dit effect tegen te gaan, stelt het college voor om de bouwdiepte van aan- en uitbouwen bij zowel vrijstaande als twee aaneengesloten woningen in gebiedstype 1 te beperken tot 4 meter. De maximale bouwdiepte is daarmee 1,5 meter dieper dan bij tussen- en eindwoningen. Dat is verdedigbaar, omdat de aan- of uitbouw niet (vrijstaand) of hooguit aan één zijde (tweekapper) direct tegen de buurwoning kan worden aangebouwd, waardoor de impact van een aan- of uitbouw op het woongenot van de burens minder sterk is dan bij een tussenwoning.

#### *Bouwdiepte bijgebouwen gebiedstype 2 en 3*

Bijgebouwen moeten in gebiedstype 2 en 3 op minimaal 2,5 meter afstand van de perceelgrens worden gebouwd, uitgezonderd de gezamenlijke perceelgrens tussen een twee aaneengesloten woning. De woningen in gebiedstype 2 en 3 staan vaak op ruime kavels. Ze hebben daarom vaak diepe tuinen en de zijdelingse afstand tot andere woningen is relatief groot. Daarnaast loopt de bestemming Wonen buiten bouwvlak in gebiedstype 2 en 3 vaak ook niet door tot de perceelsgrens. Een ongelimiteerd diepe aan- of uitbouw hoger dan 3 meter leidt hier niet zo snel tot een onevenredige aantasting van het woongenot, tenzij deze op de gezamenlijke perceelgrens van een twee aaneengesloten woning wordt gebouwd.

Daarom stelt het college voor om de bouwdiepte van aan- en uitbouwen bij vrijstaande woningen in gebiedstype 2 en 3 niet te beperken en bij twee aaneengesloten woningen te beperken tot 5 meter. De maximale bouwdiepte van tweekappers is daarmee één meter dieper dan in gebiedstype 1. Dit is verdedigbaar, omdat de woningen in gebiedstype 2 en 3 over het algemeen wat groter zijn en op ruimere kavels staan dan in gebiedstype 1.

#### *Bouwhoogte bijgebouwen*

Het college heeft ook onderzocht of de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bij twee aaneengesloten en vrijstaande woningen beperkt kan worden in het belang van het uitzicht, de daglichttoetreding en de privacy van omliggende woningen. De conclusie is dat er nader onderzoek nodig is om de belangen van de woonkwaliteit en beeldkwaliteit die met het bouwen van bijgebouwen zijn gemoeid goed af te wegen tegen het effect van een bepaalde bouwhoogte op het woongenot van de burens. Daarom stelt het college voor om de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bij twee aaneengesloten en vrijstaande woningen in het veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012 niet te limiteren. In plaats daarvan zal het college bij de eerstvolgende herziening van de Nota bijgebouwen onder-

zoek of en zo ja, hoe de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen bij twee aaneengesloten en vrijstaande woningen gelimiteerd kan worden.

***Wijze van bestemmen***

Aan artikel 23.2.2. (bestemming Wonen, bouwregels, bijgebouwen) worden de onderstaande bepalingen toegevoegd:

- Sub f: de bouwdiepte van aan- en uitbouwen mag bij twee-aaneengesloten en vrijstaande woningen niet meer bedragen dan 4 m;
- Sub g: met betrekking tot gronden aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat de bouwdiepte van aan- en uitbouwen bij twee-aaneengesloten woningen maximaal 5 meter mag bedragen.
- Sub h: met betrekking tot gronden aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat de bouwdiepte van aan- en uitbouwen bij vrijstaande woningen niet gelimiteerd is.

De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt voor percelen in gebiedstype 2 en 3.



## 4 Uitvoering

### 4.1 Financiële haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Bro in de plantoelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, plankosten en planschadeclaims, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer. Een en ander dient bij voorkeur te worden vastgelegd in een anterieure kostenverhaalovereenkomst met de initiatiefnemer. Als er met een initiatiefnemer geen anterieure kostenverhaalovereenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Voor bijna alle aanpassingen in dit veegbestemmingsplan geldt dat een reeds bestaande situatie correct wordt bestemd. Voor deze percelen is het niet nodig om anterieure kostenverhaalovereenkomsten of planschadeverhaalovereenkomsten af te sluiten. Evenmin hoeft de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond.

De enige nieuwe ontwikkeling die in dit veegbestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is de uitbreiding van de kiosk aan de Kleverlaan 6A. Door het bestemmen van de Dennenweg 15 voor Maatschappelijke doeleinden worden op dit adres ook een ontwikkeling mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling is echter niet nieuw, omdat dit adres in het bestemmingsplan Veen en Duin (1991) al een Maatschappelijke bestemming had, maar per abuis niet correct is bestemd in Bloemendaal 2012.

Het bouwvlak van de kiosk aan de Kleverlaan 6A wordt met 5 m<sup>2</sup> vergroot om een toilet mogelijk te maken. Deze uitbreiding is dermate beperkt, dat het niet aannemelijk is dat hieruit planschade voortvloeit. Aangenomen mag worden dat de eigenaar van de kiosk, een brandstoffenhandelaar met circa 700 medewerkers, over voldoende financiële middelen beschikt om deze uitbreiding te financieren. De bestemmingswijziging is economisch uitvoerbaar.

Voor de Dennenweg 15 hoeft geen planschadeverhaalovereenkomst te worden afgesloten. De gemeente is namelijk zelf eigenaar van dit pand. Door dubbelgebruik van het pand als kantoor en voor maatschappelijk doeleinden mogelijk te maken, nemen de verhuurmogelijkheden toe, zonder dat daar bouwkundige investering voor nodig zijn. Deze bestemmingswijziging is economisch uitvoerbaar.

Op de percelen van tennisclub LTC en de cricketclub worden bestaande bouwrechten ingeperkt. De sportverenigingen huren hun sportterrein van de gemeente. Voor het vervallen van deze bouwrechten kan daarom geen vermogensschade ontstaan. Wel kan er mogelijk inkomensschade ontstaan, omdat er door het beperken van de bouwrechten mogelijk minder leden gebruik kunnen maken van de faciliteiten van de clubs.

De cricketclub heeft de gemeente zelf verzocht om het bouwvlak rondom hun kantine en kleedkamers te verkleinen. Hierdoor kan de cricketclub geen recht op planschade claimen.

De bouwrechten bij tennisclub LTC komen ambtshalve te vervallen. Het vervallen van de bouwrechten is voor de tennisclub voorzienbaar geweest. Het college heeft in de raadsvergadering van juni 2014 namelijk aan de raad toegezegd dat de mogelijkheid om lichtmasten te plaatsen in het veegbestemmingsplan zou komen te vervallen. De tennisclub was op de hoogte van deze toezegging. Op dat moment was er een aanvraag omgevingsvergunning in behandeling om lichtmasten te plaatsen. De tennisclub heeft deze aanvraag na de raadsvergadering van juni 2014 uit eigen beweging ingetrokken. De tennisclub had dit niet hoeven doen. Als gevolg van deze handelwijze kan de tennisclub geen recht meer op planschade claimen. De planschaderisico-analyse over de lichtmasten van LTC d.d. 8 december 2014 is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Tenslotte worden de bouw mogelijkheden van eigenaren van twee aaneengesloten en vrijstaande woningen ingeperkt, omdat de bouwdiepte van aan- en uitbouwen wordt gelimiteerd tot 4 (gebiedstype 1) resp. 5 (gebiedstype 2 en 3) meter. Het is niet aannemelijk dat door beperken van de bouwdiepte vermogensschade ontstaat voor de betreffende perceeleigenaren. Het maximaal toegestane vloeroppervlak aan bijgebouwen wordt namelijk niet gewijzigd. De situering van bijgebouwen is meestal niet van invloed op de waarde van een perceel. En als de waarde van een perceel hier-

door al negatief wordt beïnvloed, dan is het weer niet aannemelijk dat deze met meer dan twee procent (het wettelijk vastgestelde eigen risico) daalt.

Tegenover de beperking van de eigen bouwmogelijkheden staat bovendien een verminderd risico op aantasting van het woongenot als gevolg van bouwplannen van de burens. De aan- en uitbouwen van burens kunnen immers ook niet dieper dan 4 dan wel 5 meter worden. Een eventuele waarde-daling als gevolg van het beperken van de eigen bouwmogelijkheden wordt in de meeste gevallen dan ook gecompenseerd door een eventuele waardeverhoging als gevolg van het beperken van de bouwmogelijkheden van de burens.

## **4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Inzicht in de maatschappelijke haalbaarheid wordt gekregen door op basis van een (voor)ontwerp bestemmingsplan vooroverleg te voeren met andere bestuursorganen en belanghebbende instanties en een (voor)ontwerp bestemmingsplan ter visie te leggen. Belanghebbenden hebben gedurende de bestemmingsplanprocedure mogelijkheden om hun belangen ten aanzien van het plan kenbaar te maken. De gemeente dient in de bestemmingsplanprocedure de belangen van indieners van een reactie zorgvuldig af te wegen tegen de belangen die gemoeid zijn met het uitvoeren van beleidsvoornemens en de belangen van eventuele initiatiefnemers.

De gemeente en de betreffende perceeleigenaren hebben er belang bij dat de procedure voor dit veegbestemmingsplan snel wordt doorlopen. De gemeente wil ongewenste ontwikkelingen voorkomen die op grond van de regels in het huidige bestemmingsplan mogelijk zijn. Een aantal perceeleigenaren wil plannen uitvoeren, die pas vergund kunnen worden als de gemeente de betreffende omissies heeft gerepareerd.

Omdat dit veegbestemmingsplan op maat is gemaakt voor de betreffende perceeleigenaren, heeft het college ervoor gekozen om geen voorontwerp bestemmingsplan ter visie te leggen. In plaats daarvan heeft team Ruimtelijke Ordening in de zomer van 2014 aan de eigenaren van de in paragraaf 2.1 beschreven percelen een voorstel voor het bestemmen van hun perceel voorgelegd. De reacties van de eigenaren zijn, indien mogelijk, verwerkt in het voorstel.

In enkele gevallen konden team Ruimtelijke Ordening en de perceeleigenaar geen overeenstemming krijgen over het voorstel. Team Ruimtelijke Ordening heeft de betreffende perceeleigenaren gewezen op de mogelijkheid om in te spreken in de commissie Grondgebied en een zienswijze op het ontwerp veegbestemmingsplan in te dienen.

Met uitzondering van een beperkte uitbreiding van de bouwmogelijkheden aan de Kleverlaan 6A worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarvoor niet al eerder besluitvorming heeft plaatsgevonden. De gemeente heeft de uitbreiding van de kiosk aan de Kleverlaan 6A met de bewoner van Kleverlaan 8 besproken. Deze heeft per mail aangegeven te kunnen instemmen met de uitbreiding.

De gemeenteraad heeft ontwerp veegbestemmingsplan op 29 januari 2015 vastgesteld. Het ontwerp veegbestemmingsplan heeft van 3 april tot en met 14 mei 2015 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn in totaal 7 zienswijzen ingediend op het ontwerp veegbestemmingsplan. Een zienswijze is afkomstig van een perceeleigenaar wiens perceel opnieuw is bestemd, maar deze zienswijze gaat niet over de voorgestelde correctie. De andere 6 zienswijzen zijn afkomstig van derden-belanghebbenden.

De zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn verwerkt in een nota zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. In de nota zienswijze staat ook vermeld of de zienswijze al dan niet tot een aanpassing van het veegbestemmingsplan heeft geleid.

Nadat de gemeenteraad het definitieve veegbestemmingsplan heeft vastgesteld, kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of kunnen aantonen dat ze redelijkerwijs tegen het betreffende onderdeel geen zienswijze konden indienen, beroep aantekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het veegbestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. Binnen de beroepstermijn kunnen degenen die beroep hebben ingesteld een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

### 4.3 Handhaving

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Bij overtredingen van het bestemmingsplan moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. In het kader van preventieve handhaving worden duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en wordt aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro, de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels. De planologische procedure biedt andere bestuursorganen, organisaties, burgers en de gemeenteraad de mogelijkheid om de voorgestelde planregels kritisch te beoordelen. Ook wordt het voorontwerp bestemmingsplan altijd voorgelegd aan de bouwplantoetsers en RO-juristen. De bouwplantoetsers beoordelen of de regels uit het bestemmingsplan goed toepasbaar zijn bij het toetsen van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De juristen beoordelen of de regels juridisch houdbaar zijn. Hierdoor wordt in een vroeg stadium duidelijk of het bestemmingsplan regels bevat die niet op draagvlak kunnen rekenen of onduidelijk zijn en kunnen planregels dus verbeterd en/of verduidelijkt worden.

Burgemeester en wethouders  
van gemeente Bloemendaal  
t.a.v. dhr. J. Rozema  
Postbus 201  
2050 AE Overveen

Oranjewoud, 8 december 2014

Ons kenmerk : tapl.7356  
Uw kenmerk : --  
Onderwerp : lichtmasten tennispark LTC;  
Bloemendaalsestraatweg 79

Geacht college,

**Bestuursrecht**

**Milieu**

**Ruimtelijke Ordening**

**Planschade**

**Onteigening**

**Taxaties**

Naar aanleiding van het verzoek om een advies in verband met het voornemen om de mogelijkheid om lichtmasten te plaatsen rondom het tennispark LTC te laten vervallen, bericht ik u als volgt.

De gemeenteraad heeft begin 2014 de wens uitgesproken om de mogelijkheid van het plaatsen van lichtmasten rondom het tennispark LTC te laten schrappen. Het college heeft toegezegd de betreffende bepaling te laten vervallen in het veegplan Bloemendaal. In verband met het vervallen van de mogelijkheid om lichtmasten op te richten wil u graag de voor vergoeding in aanmerking komende schade geanalyseerd hebben.

Heidelaan 15b

8453 XG Oranjewoud

Tel. 0513 - 65 06 65

Fax 0513 - 62 92 55

info@langhoutwiarda.nl

www.langhoutwiarda.nl

Rabobank

nr. 12.47.31.678

## **Vigerende bestemming.**

Ter plaatse vigeert thans de bestemming "Sport" van het bestemmingsplan "Bloemendaal 2012". Het bestemmingsplan is op 25 februari 2014 vastgesteld.

De op de verbeelding voor "**sport**" aangewezen gronden zijn bestemd voor bestemd voor sportdoeleinden, kinderopvang, voorzieningen ten behoeve van sportdoeleinden, zoals kantines, kleedruimtes, bergingen en dug-outs, met daarbij behorende ondersteunende horeca, wegen en paden, parkeervoorzieningen, waterlopen en watergangen en groenvoorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse zijn aan de zuidoostzijde van het tennispark twee kleine bouwvlakken aangegeven. Ter plaatse gelden binnen de twee aangegeven bouwvlakken een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4 meter.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1.20

meter bedragen. De bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 18 meter bedragen. De bouwhoogte van vlaggenmasten en ballenvangers mag maximaal 6 meter bedragen. Ter plaatse van de aanduiding "landschapswaarden" is de bouw van lichtmasten en vlaggenmasten niet toegestaan. Ter plaatse is deze aanduiding niet op de verbeelding opgenomen. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

Nadere eisen.

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats, afmetingen en technische uitvoering van lichtmasten en lichtbronnen, zulks ter voorkoming van onevenredige lichthinder voor omwonenden en aantasting van nabijgelegen natuurwaarden.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

### **Nieuwe bestemming.**

De gemeente is bezig met het opstellen van het "Veegplan Bloemendaal 2012". Binnen de nieuwe bestemming "Sport" komt de mogelijkheid om op het tennispark LTC lichtmasten te plaatsen te vervallen. Deze mogelijkheid komt te vervallen omdat de te verwachten lichthinder zal leiden tot (onevenredige) aantasting van het woongenot van omwonenden.

### **Bouwaanvraag.**

Op 20 februari 2014 heeft de tennisvereniging een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van lichtmasten. De aanvraag is na overleg met omwonenden ingetrokken omdat er door omwonenden voor lichtoverlast en geluidsoverlast werd gevreesd. Tot op heden is er nog geen verlichting ten behoeve van de uitoefening van sport aanwezig.

In de brochure Bedrijven en milieuzonering is voor een veldsportcomplex met verlichting een richtafstand ten opzichte van omliggende woningen opgenomen van 50 meter. Omliggende woningen bevinden zich op een kortste afstand van 6 meter van het complex. Het betreft een indicatieve en derhalve geen harde norm. In het Activiteitenbesluit vloeit met betrekking tot de aan te houden afstand ook geen harde norm voort. Alleen is bepaald dat directe lichtinstraling dient te worden voorkomen.

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats, afmetingen en technische uitvoering van lichtmasten en lichtbronnen, zulks ter voorkoming van onevenredige lichthinder voor omwonenden en aantasting van nabijgelegen natuurwaarden. Ondanks de mogelijkheid om nadere eisen te stellen rechtvaardigen deze eisen geen uitzondering op de hoofdregel van maximale invulling.

## **Vergelijking.**

Indien de mogelijkheden die de vigerende bestemming “sport” biedt worden vergeleken met de mogelijkheden die een nieuwe bestemming “sport” gaat bieden dan geldt in hoofdlijnen het volgende.

Binnen de nieuwe bestemming “sport” komt de mogelijkheid om lichtmasten te plaatsen te vervallen. Als gevolg daarvan kunnen de tennisbanen anders dan voorheen planologische mogelijk was, niet meer worden gebruikt als er onvoldoende licht is om te tennissen, waardoor de gebruiksmogelijkheden afnemen. Als gevolg daarvan worden de exploitatiemogelijkheden beperkt, waardoor inkomensschade kan optreden.

## **Schade.**

Vanwege het feit dat de gronden waarop de tennisbanen c.a. zich bevinden eigendom van de gemeente Bloemendaal zijn kan er voor de tennisclub geen vermogensschade optreden. De tussen de gemeente en de vereniging gesloten huurovereenkomst staat niet in de weg aan het oprichten van de lichtmasten.

Zoals hiervoor aangegeven zal er als gevolg van de beoogde planologische wijziging inkomensschade kunnen optreden. Het inkomen wordt naar ik verwacht verkregen door inkomsten uit het lidmaatschap van de vereniging, kantine-inkomsten en inkomsten uit reclame-inkomsten.

Voor het vergoed krijgen van inkomensschade geldt dat daadwerkelijk sprake van inkomensschade moet zijn en dat er een causaal verband is tussen de schade en de planologische maatregel. Het causale verband zal door aanvrager aannemelijk dienen te worden gemaakt. Dus niet alle inkomensschade komt voor vergoeding in aanmerking. Op nog op te treden inkomensschade dienen voorts de kosten van het plaatsen van de lichtmasten en de jaarlijks terugkerende energielasten gekort te worden, een en ander mede in relatie tot de duur van de huurovereenkomst

Voorts wijs ik nog op het volgende. Toekomstige inkomensschade, dat wil zeggen inkomensschade als gevolg van een exploitatie die op het moment van de peildatum nog niet is aangevangen, komt niet voor vergoeding op grond van art. 6.1 Wro in aanmerking. Zie onder andere AbRS 15 februari 2006, nr. 200504305/1 en AbRS 16 maart 2005, nr. 200400527/1. Van een aanvang van een exploitatie van het tenniscomplex met verlichting ten behoeve van de veldsport is op dit moment nog geen sprake.

Conclusie: Als gevolg van de planologische wijziging zou mogelijk inkomensschade kunnen optreden. Deze schade zal naar mijn mening evenwel niet voor vergoeding in aanmerking komen omdat het toekomstige inkomensschade betreft, die volgens de heersende jurisprudentie niet voor vergoeding in aanmerking komt.

## **Vergoedbaarheid van de schade.**

Onverminderd vorenstaande wijs ik in het kader van de vergoedbaarheid van de schade op de (passieve) risicoaanvaarding en het normale maatschappelijke risico.

## **(Passieve) risicoaanvaarding.**

Voor de beantwoording van de vraag of een potentiële aanvrager het risico van het verlies aan bebouwings- en gebruiksmogelijkheden passief heeft aanvaard, is van belang of de voortekenen van de nadelige planologische wijziging reeds enige tijd zichtbaar waren. Daartoe is volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (bijvoorbeeld uitspraak van 28 augustus 2013 in zaak nr. 201209218/1/A2) voldoende dat, gezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar, aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie op het desbetreffende perceel zou gaan veranderen in een voor hem ongunstige zin. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft. Voorzienbaarheid kan niet worden tegengeworpen indien door de gelaedeerde concrete pogingen zijn ondernomen om de nog bestaande bouw mogelijkheden te realiseren. Het moet dan wel gaan om pogingen met een voldoende realiteitsgehalte.

In casu kan naar mijn mening de voorzienbaarheid worden afgeleid uit hetgeen door het college is toegezegd aan de raad tijdens een gemeenteraadsvergadering in juni 2014. Op dat moment lag een motie ter stemming waarin werd gevraagd de lichtmasten op het tennispark niet meer toe te staan. Na uitdrukkelijke toezegging van het college om de lichtmasten te laten vervallen in het "veegplan" Bloemendaal 2012, is de motie ingetrokken. De motie en de toezegging van het college dat de mogelijkheid om lichtmasten op te richten bij het "veegplan" zouden komen te vervallen, zijn bij de tennisvereniging genoegzaam bekend geweest.

Naar ik uit de stukken begrijp heeft de tennisvereniging de aanvraag ingetrokken vanwege het feit dat de afgifte van een omgevingsvergunning op dat moment niet haalbaar was vanwege milieutechnische problemen en omdat de aanvraag veel consternatie in de aanliggende woonbuurt teweeg had gebracht.

Nu de tennisvereniging de aanvraag heeft ingetrokken, dient deze intrekking als oorzaak van mogelijke inkomensschade te worden aangemerkt. Zij heeft het risico van beperktere exploitatiemogelijkheden en de daaruit voortvloeiende inkomensschade actief aanvaard, nu bij de tennisvereniging ten tijde van het intrekken van de aanvraag de wetenschap aanwezig was dat de bestaande bouw mogelijkheden zouden komen te vervallen. De tennisvereniging had de aanvraag niet hoeven in te trekken. De tennisvereniging kan mijns inziens actieve risicoaanvaarding worden verweten.

## **Normale maatschappelijke risico.**

Bij de invulling van het begrip normaal maatschappelijk risico is het volgende van belang. Uit de toelichting van de Wro blijkt dat de wetgever uitdrukkelijk te-

rug heeft willen grijpen op de toelichting bij het oorspronkelijke wetsontwerp inzake artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de in de jaren '80 op basis daarvan geformuleerde jurisprudentie van de Kroon. Veelal is daarbij sprake van inbreuken welke niet verder gaan dan met de algemene sociale situatie in overeenstemming is, dan wel voortvloeien uit het gegeven dat een burger met anderen op een beperkt grondgebied leeft en nadelen daarvan voor lief heeft te nemen.

Voor de invulling die de Afdeling bestuursrechtspraak geeft aan het normaal maatschappelijk risico verwijs ik naar bijvoorbeeld AbRS 9 oktober 2013, zaaknr. 201209175/1/A2, waarin de Afdeling als volgt overweegt:

“Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 5 september 2012 in zaak nr. 201113115/1/T1/A2) moet de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.”

Uit de tot nu toe ontstane jurisprudentie blijkt dat de volgende omstandigheden van belang zijn voor de vraag of de schade tot het normaal maatschappelijk risico kan worden gerekend.

In de eerste plaats is de ruimtelijke structuur van de omgeving van belang. Beoordeeld dient te worden of de ontwikkeling naar haar aard en naar de omvang in de structuur van de omgeving past.

Ook dient te worden onderzocht of de ontwikkeling past binnen het door de gemeente gevoerde planologisch beleid. Ook de omvang van het nadeel is een relevante omstandigheid. Met betrekking tot de omvang van de schade kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat naar mate de omvang van de schade per schade object toeneemt het moeilijker wordt om de (gehele) schade onder het normaal maatschappelijke risico te scharen Zie AbRS 30 mei 2012, zaaknr. 201104496/1/T1/A2

In de eerste plaats komt naar mijn mening zelfstandige betekenis toe aan het begrip normaal maatschappelijke ontwikkeling. Het gaat om algemene maatschappelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn ook relevant indien deze nog niet hun weerslag hebben gevonden in het planologisch beleid.



Het criterium "liggen in de lijn der verwachtingen" ziet op een zekere vorm van voorzienbaarheid. Anders dan bij de normale voorzienbaarheid hoeft er geen sprake te zijn van een concreet en ter openbare kennis gebracht beleidsvoornemen. Er is sprake van abstracte voorzienbaarheid. Bepalend is niet zoals bij de normale voorzienbaarheid het moment van aankoop van de onroerende zaak, doch is bepalend het moment onmiddellijk voorafgaand aan de planologische wijziging.

Naar mijn mening ligt de voorgenomen planologische wijziging niet als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden gezien. Ook anderszins blijkt niet dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen ligt

Bovendien past het niet meer toestaan van verlichting ook niet binnen het gemeentelijke beleid. De gemeente staat immers blijkens de toelichting op het veegplan in beginsel juist een intensiever gebruik van sportvoorzieningen voor. Het toestaan van kunstgrasvelden en het plaatsen van lichtmasten past juist binnen het beleid van de gemeente.

### **Conclusie.**

Als gevolg van de planologische wijziging zal geen voor vergoeding in aanmerking komende vermogensschade, noch zodanige inkomensschade optreden.

Ik vertrouw er op u hiermede naar behoren te hebben geadviseerd. Mochten er nog vragen of opmerkingen zijn dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T.A.P. Langhout', written over a horizontal line.

T.A.P. Langhout

## Nota zienswijzen veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord	Gevolgen voor bestemmingsplan
1	Beeldkwaliteit monumenten	Indiener heeft het gevoel dat de welstandscommissie de opvatting is toegedaan dat in de omgeving van of bij aanbouw aan monumenten onderscheidend/afwijkend moet worden gebouwd c.q. moderne architectuur moet worden toegepast, waardoor een beeld zal ontstaan dat geen recht doet aan het monument. Het is bovendien een standpunt dat volgens indiener niet gestoeld lijkt te zijn op beleid of consensus vanuit de gemeente.	Dit onderdeel van de zienswijze ziet op de Welstandsnota. Welstandsaspecten worden niet geregeld in een bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze zal op andere wijze worden beantwoord.	Geen gevolgen voor het veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012
	Beeldkwaliteit monumenten	Indiener ziet bouwplannen die naar zijn mening strijdig zijn met de gedachte en bedoeling van een beschermd dorpsgezicht. Als voorbeeld noemt indiener de discussie rondom de aanbouw van de Mollaan 3/3a.	De regels voor bijgebouwen bij tweekappers worden in het definitieve veegbestemmingsplan herzien.	Aan artikel 23.2.2 worden de onderstaande bepalingen toegevoegd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sub f: de bouwdiepte van aan- en uitbouwen mag bij twee-aaneengesloten en vrijstaande woningen niet meer bedragen dan 4 m;</li> <li>• Sub g: met betrekking tot gronden aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat de bouwdiepte van aan- en uitbouwen bij twee-aaneengesloten woningen maximaal 5 meter mag bedragen.</li> <li>• Sub h: met betrekking tot gronden aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat de bouwdiepte van aan- en uitbouwen bij vrijstaande woningen niet gelimiteerd is.</li> </ul> <i>(In hoofdstuk 3.3 van de toelichting worden de overwegingen die aan deze aanpassing ten grondslag liggen toegelicht)</i>
	Splitsingsbeleid	Hoe verhoudt het splitsingsbeleid zich tot doel en strekking van het bestemmingsplan? Welke voorwaarden worden hier aan verbonden? Wat zijn de beleidsregels en hoe worden deze opgenomen in het BP?	Indiener doelt op de splitsingsregeling uit het bestemmingsplan Bloemendaal 2012. Dit artikel is niet gewijzigd in het veegbestemmingsplan. De voorwaarden die aan het splitsen van vrijstaande woningen worden gesteld, staan in artikel 23 lid 7 van het bestemmingsplan Bloemendaal 2012. De splitsingsregeling wordt toegelicht in hoofdstuk 5.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan Bloemendaal 2012.	Geen gevolgen voor het veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012
	Vergunningsvrij bouwen monumenten	Hoe gaat de gemeente om met het vergunningsvrij bouwen aan of nabij monumentale panden in het beschermd stads- en dorpsgezicht in Bloemendaal. Indiener vindt de regels erg summier, dan wel veel ruimte bieden voor een subjectieve interpretatie.	Vergunningsvrij bouwen wordt geregeld in landelijke wetgeving en niet in het bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Overigens is het in de meeste gevallen niet toegestaan om vergunningsvrij aan- en uitbouwen aan een monument te bouwen	Geen gevolgen voor het veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012

2	Mollaan 3/3A	<p>Indiener ondersteunt het pleidooi van de eigenaar van Mollaan 3 dat de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen bij tweekappers in het bestemmingsplan indringende gevolgen kunnen hebben. Niet alleen voor het woongebot van het aangrenzende pand (zonlicht vermindering, ingesloten worden, uitzicht beperking), maar ook zeker mogelijke schade aan het aangrenzende pand (verzaking of verschuiving) en uiteindelijk ook waardevermindering. Daarnaast betreft het in park Bloemendaal en Duin en Daal veelal klassieke en karakteristieke woningen waarbij de uitstraling duidelijk anders wordt in geval van verbouwingen/ aanbouw.</p>	<p>De regels voor bijgebouwen bij tweekappers worden in het definitieve veegbestemmingsplan herzien. Opgemerkt wordt dat schade aan naastgelegen panden voor rekening en risico van de initiatiefnemer is en dat de klassieke uitstraling wordt bewaakt door welstandseisen en niet door het bestemmingsplan.</p>	<p>Aan artikel 23.2.2 worden de onderstaande bepalingen toegevoegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sub f: de bouwdiepte van aan- en uitbouwen mag bij twee-aaneengesloten en vrijstaande woningen niet meer bedragen dan 4 m;</li> <li>• Sub g: met betrekking tot gronden aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat de bouwdiepte van aan- en uitbouwen bij twee-aaneengesloten woningen maximaal 5 meter mag bedragen.</li> <li>• Sub h: met betrekking tot gronden aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat de bouwdiepte van aan- en uitbouwen bij vrijstaande woningen niet gelimiteerd is.</li> </ul> <p><i>(In hoofdstuk 3.3 van de toelichting worden de overwegingen die aan deze aanpassing ten grondslag liggen toegelicht)</i></p>
3	Bijgebouwen gezamenlijke perceelgrens tweekappers	<p>Indiener heeft bezwaar tegen het toevoegen aan artikel 23.2.2 dat bijgebouwen die op de perceelgrens in het verlengde van de gemeenschappelijke woningscheidende muur aan de achterzijde worden gebouwd, worden uitgezonderd van de bepaling tpv de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' dat de afstand van bijgebouwen tot een perceelgrens ten minste 2,5 m dient te bedragen. Hij draagt daarvoor de onderstaande argumenten aan:</p>		<p>Geen gevolgen voor het veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012</p>
	Idem dito	<p>Het huis van de indiener laat aan de achterzijde diverse verspringingen in het hoofdgebouw zien, met ieder voor zich ook weer diverse hoogteverschillen. In het huis zit tegen de gezamenlijke erfgrens aan, een groot gebrandschilderd, glas in lood raam van kathedraal glas voorzien van historische verbeeldingen.</p>	<p>Dit argument ziet niet op de stedenbouwkundige belangen, maar op welstands- en monumentale belangen. Deze belangen worden niet afgewogen in het bestemmingsplan maar in de welstandscommissie, resp. de monumentencommissie.</p>	<p>Geen gevolgen voor het veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012</p>
	Idem dito	<p>Het onderscheid tussen 'solitaire villa's en 'gesplitste villa's' komt kunstmatig over en doet in ieder geval geen recht aan het 'solitaire karakter' dat ook zeker kenmerkend kan zijn voor 'gesplitste villa's, zoals villa Kinheim.</p>	<p>De bepaling dat tpv de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' de afstand van bijgebouwen tot een perceelgrens ten minste 2,5 m dient te bedragen is bedoeld om voorkomen dat de voor de villawijken kenmerkende solitaire bebouwing (vrijstaande villa's) via bijgebouwen aan elkaar vastgroeit. De bepaling dient geen stedenbouwkundig belang bij gesplitste villa's, aangezien het karakter van een vrijstaand pand niet wordt aangetast als bijgebouwen op perceelgrens in het verlengde van de gemeenschappelijke woningscheiding muur aan de achterzijde worden gebouwd.</p>	<p>Geen gevolgen voor het veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012</p>

	Idem dito	De gemeenteraad lijkt zich niet te realiseren dat zij door invoering van deze bepaling een zeer grote kans op burenenrechtelijke geschillen in het leven roept.	Dit is geen ruimtelijk relevant argument	Geen gevolgen voor het veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012
	Mollaan 3/3A	Indiener heeft bezwaar tegen het toevoegen van artikel 23.2.2. sub i, waarin is bepaald dat 'ondergrondse bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'kelder' niet wordt aangemerkt als bijgebouw'. Op grond van deze bepaling kan niet worden uitgesloten dat overal in het achterterrein van Mollaan 3A een kelder gebouwd kan worden achter de zijgevellijn waarbij bovendien geen beperking qua oppervlakte geldt.	Deze bepaling is bedoeld voor percelen met de aanduiding 'kelder'. De aanduiding 'kelder' is niet aanwezig op de percelen Mollaan 3 en 3A. Het is daarom uitgesloten dat overal in het achterterrein van Mollaan 3A een kelder gebouwd kan worden achter de zijgevellijn waarbij bovendien geen beperking qua oppervlakte geldt. De aanduiding 'kelder' is slechts bedoeld om de reeds bestaande voormalige waterkelders op de percelen Hoge Duin en Daalseweg 21A en 21B en Duin en Beeklaan 17 te bestemmen.	Geen gevolgen voor het veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012
4	Kunstgras BVC (Bergweg 5)	Indiener maakt bezwaar tegen het voornemen van voetbalclub Bloemendaal (hierna: BVC) om 2,5 kunstgrasvelden aan te leggen en rondom in ieder geval het tweede veld ook vlaggenmasten en reclame aan te brengen.	In artikel 18.2.3 sub c is bepaald dat ter plaatse van gronden met de bestemming Sport vlaggenmasten van maximaal 6 meter hoog mogen worden geplaatst. In artikel 18.3 en 18.5 zijn de regels voor het aanleggen van kunstgrasvelden opgenomen. Geen van beide bepalingen is gewijzigd in het veegbestemmingsplan. De zienswijze is daarom ongegrond. Overigens zijn de 2,5 kunstgrasvelden bij BVC reeds opgeleverd.	Geen gevolgen voor het veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012
5	Hekwerken Natuur	Indiener verzoekt om het hek dat zonder vergunning is geplaatst te legaliseren met dit bestemmingsplan. Als het hekwerk nu wordt vervangen kan er slechts een hekwerk van 1.20 m hoog komen. Indiener stelt zich op het standpunt dat er legio hekwerken in Bloemendaal zijn waarvoor geen vergunning is verleend. Met een verhoging van de maximale bouwhoogte naar 2.00 m worden deze al jaren bestaande hekwerken legaal. Verder heeft indiener bezwaar tegen de toevoeging van lid b aan artikel 13.2.2 en lid d aan artikel 14.3 (lees: 14.2.2), waarbij de bouw van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer is toegestaan. Hierdoor is het niet meer mogelijk om ondersteuning voor nieuwe aanplant d.m.v. palen met banden en de bescherming daarvan door een afrastering voor vraat door herten en andere benodigde bouwwerken ten behoeve van extensief recreatief medegebruik te plaatsen.	In de uitspraak van 8 mei 2013 (met nummer 201207598/1/R1) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) overwogen dat wij op basis van de gemeentelijke structuurvisie "Kroon op de Regio" (hierna: structuurvisie) van 27 januari 2011 in het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 de hoogte van de erfafscheidingen mochten verlagen naar 1.20 m omver-snippering van percelen en landgoederen in de landgoederenzone tegen te gaan. De aanwezigheid van illegale hekken binnen de gemeente is geen reden om deze bepaling niet in het bestemmingsplan op te nemen. De bepaling om overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer toe te staan is om te voorkomen er carports en andere overkappingen in de Natuur bestemmingen worden gebouwd. De mogelijkheid om bouwwerken van gelimiteerde afmetingen in de bestemming te realiseren op grond van de regeling voor vergunningsvrij bouwen achten wij voldoende.	Geen gevolgen voor het veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012

6	Duin en Beeklaan 17	<p>Indiener verzoekt om de aanduiding "ondergronds bouwwerk" beneden peil voor erf alsmede voor tot een woning behorende bebouwing die in bestemmingsplan Meer en Berg 2004 was opgenomen in de bestemming Tuin weer in het bestemmingsplan op te nemen.</p>	<p>De aanduiding 'ondergrondse bouwwerk' is per abuis gewijzigd in de bestemming 'waterberging', terwijl de voormalige waterkelders niet meer voor waterhuishoudkundige doeleinden worden gebruikt. Tevens is de binnenplanse afwijking om ter plaatse van deze aanduiding tot 1,5 meter boven het peil te bouwen komen te vervallen. De zienswijze is voor wat betreft deze twee onderdelen gegrond.</p> <p>De binnenplanse afwijkmogelijkheid om erfafscheidingen tot 1,80 meter hoog te bouwen is komen te vervallen vanwege een beleidswijziging. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.</p>	<p>De aanduiding 'waterberging' ter plaatse van Duin en Beeklaan 17 wordt vervangen door de aanduiding 'kelder'. Door deze aanduiding kunnen de voormalige waterkelders weer voor dezelfde doeleinden worden gebruikt als ten tijde van het bestemmingsplan Meer en Berg 2004. Voor de noordelijke kelder wordt een bouwhoogte van 1,5 meter bij rechte toegestaan. De bouwhoogte van de zuidelijke kelder blijft gehandhaafd op peilniveau.</p>
7	Hekwerken Natuur	<p>Verzoekt om artikel 13.1.1. sub e te laten vervallen. Hierin is bepaald dat 'bestaande, onherroepelijk vergunde, naar het openbaar toegankelijk gebied gerichte erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van meer dan 1 meter' binnen de bestemming Natuur zijn toegelaten. Volgens indiener is deze passage niet meer nodig, nu de vergunning voor een hekwerk en een poort op het kadastrale perceel Bloemendaal, sectie F, nr. 897 is herroepen. Daarnaast voert indiener aan dat de Raad van State bij uitspraak van 3 juni 2015 het besluit tot vaststelling van het reparatieplan Bloemendaal 2012 heeft vernietigd voor zover dit betrof de bestemming 'Natuur' voor het perceel met aanduiding gemeente Bloemendaal, sectie F, nr. 897. Indieners verzoeken expliciet de bestemming Natuur aan dit perceel te geven zonder bedoelde passage.</p>	<p>Artikel 13.1.1. sub e is een algemene bepaling die op alle percelen met de bestemming Natuur van toepassing is. Er zijn hoogstwaarschijnlijk meerdere percelen met de bestemming Natuur waar in het verleden een vergunning is verleend (en onherroepelijk is geworden) voor een erfafscheiding van meer dan een meter. Deze bestaande, onherroepelijke vergunde erfafscheidingen zouden worden wegbestemd als de gemeente de genoemde bepaling zou laten vervallen. Het feit dat de vergunning voor het genoemde perceel is herroepen, maakt artikel 13.1.1. sub e dus niet niet overbodig.</p>	<p>Geen gevolgen voor het veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012</p>

## Staat van wijzigingen veegbestemmingsplan Bloemendaal 2012

### Verbeelding

Volgnr.	Adres	Wijziging	Aanleiding	Motivering
1	Posthumus Meyjeslaan 15, 18 en 20	Bestemmingsvlakken Wonen buiten bouwvlak krijgen de aanduiding 'speciale bouwaanduiding 2'.	Ambtshalve	De bestemming Wonen buiten bouwvlak is in deelgebied Duinzicht strak om de geplande garages gelegd. Door deze aanduiding kan worden afgeweken van de bepaling dat maximaal 40 % van het oppervlak van de bestemming Wonen buiten bouwvlak mag worden bebouwd.
2	Duin en Beeklaan 17	<ul style="list-style-type: none"> <li>De bestemming Natuur wordt Natuur-1.</li> <li>De aanduiding 'waterberging' ter plaatse van de voormalige schoon- en vuilwaterkelders wordt vervangen door de aanduidingen 'kelder'.</li> <li>De noordelijke kelder krijgt de aanduiding 'parkeergarage'. Ter plaatse van deze kelder is een maximale bouwhoogte van 1,5 meter toegestaan.</li> </ul>	Ambtshalve	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het betreft een particulier woonperceel. Natuurwaarden op particuliere woonpercelen krijgen de bestemming Natuur-1 in plaats van Natuur.</li> <li>De voormalige waterkelders worden niet meer voor waterhuishoudkundige doeleinden gebruikt.</li> <li>De huidige eigenaar krijgt de mogelijkheid om de noordelijke kelder om te bouwen tot parkeergarage. Hiervoor moet het dak maximaal 1,5 meter verhoogd worden. In het voorheen vigerende bestemmingsplan Meer en Berg 2004 kon de bouwhoogte van de kelder via een binnenplanse afwijking verhoogd worden tot 1,5 meter.</li> </ul>
3	Bloemendaalse -straatweg 79	De aanduiding 'specifieke vorm van Sport – tennispark' wordt vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van Sport uitgesloten - lichtmasten'.	Ambtshalve	De mogelijkheid om lichtmasten te bouwen is ook ter plaatse van veld 3 en 4 van Hockeyclub Bloemendaal komen te vervallen. Voor beide percelen wordt in het definitieve veegbestemmingsplan dezelfde aanduiding opgenomen.
4	Dennenweg 15	De aanduiding 'Specifieke vorm van Maatschappelijk uitgesloten - educatieve, sociale, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen' wordt toegevoegd.	Ambtshalve	Deze aanduiding was per abuis niet opgenomen in de ontwerp verbeelding.
5	Hoge Duin en Daalseweg 2b	Het bouwvlak wordt in overeenstemming gebracht met de footprint van het ter plaatse gesitueerde horeca/toiletgebouw.	Ambtshalve	In de ontwerp verbeelding kwam het bouwvlak niet overeen met de contouren van het ter plaatse gesitueerde horeca/toiletgebouw.
6	Hoge Duin en Daalseweg 19	De bestemming Wonen buiten bouwvlak wordt aangepast.	Ambtshalve	In de ontwerp verbeelding was de situering van het bestemmingsvlak Wonen buiten bouwvlak is niet in overeenstemming met uitgangspunten zoals vastgelegd in de nota bijgebouwen.
7	Brederodelaan	De grens van de bestemming Verkeer wordt in overeenstemming gebracht met het nieuwe wegprofiel.	Ambtshalve	Ten tijde van het vaststellen van het ontwerp veegbestemmingsplan was het nieuwe profiel van de Brederodelaan nog niet definitief. Nu het wegprofiel wel definitief is, kan dit in het veegbestemmingsplan worden verwerkt.

## Regels

Volgnr.	Artikelnr.	Wijziging	Aanleiding	Motivering
1	18.1.3	Dit artikel komt te vervallen.	Ambtshalve	De aanduiding 'specifieke vorm van Sport – tennispark' wordt in de verbeelding vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van Sport uitgesloten - lichtmasten'. Daarom hoeft het begrip 'tennispark' niet meer in de bestemmingsomschrijving te worden opgenomen.
2	18.2.2 sub e	In dit artikel wordt 'specifieke vorm van Sport – tennispark' vervangen door 'specifieke vorm van Sport uitgesloten - lichtmasten'.	Ambtshalve	De aanduiding 'specifieke vorm van Sport – tennispark' wordt in de verbeelding vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van Sport uitgesloten - lichtmasten'.
3	19.1.3	Het begrip parkeergarage wordt in dit artikel gedefinieerd	Ambtshalve	In de verbeelding wordt de aanduiding 'parkeergarage' opgenomen ter plaatse van de bestemming Tuin op het perceel Duin en Beeklaan 17.
4	19.1.7	Het begrip 'waterberging' wordt vervangen door het begrip 'kelder'.	Ambtshalve	De aanduiding 'waterberging' op het perceel Duin en Beeklaan 17 wordt in de verbeelding vervangen door de aanduiding 'kelder'.
5	21.3	Sub e en f komen te vervallen.	Ambtshalve	Sub e is vervallen omdat het stellen van nadere eisen aan bouwwerken niet kan slaan op bomen en geaccidenteerdheid. Sub f is vervallen omdat de inhoud van dit artikel overlapt met sub a t/m d.
6	23.2.2	Er wordt een nieuw sub b toegevoegd.	Ambtshalve	De bestemming Wonen buiten bouwvlak is in deelgebied Duinzicht strak om de geplande garages gelegd. Door de bepaling in artikel 23.2.2 sub a zouden de garages 40 % kleiner worden dan gepland.
7	23.2.2 sub e	'aanbouwen' wordt vervangen door 'aan- en uitbouwen'.	Ambtshalve	Per abuis was in het ontwerp veegbestemmingsplan niet bepaald hoe diep uitbouwen mogen zijn.
8	23.2.2	Er wordt een nieuw sub f, g en h toegevoegd.	Toezegging college aan raad	De bouwdiepte van aan- en uitbouwen bij twee aaneengeschakelde en vrijstaande woningen wordt gelimiteerd om het woongenot van de buurpercelen te beschermen. Deze beleidswijziging wordt onderbouwd in hoofdstuk 3.3.

## Toelichting

Nb: redactionele wijzingen zijn niet beschreven.

Volgnr.	Hoofdstuk	Wijziging	Aanleiding	Motivering
1	3.3	Hoofdstuk 3.3. is toegevoegd aan de toelichting.	Toezegging college aan raad	De bouwdiepte van aan- en uitbouwen bij twee aaneengeschakelde en vrijstaande woningen wordt gelimiteerd om het woongenot van de buurpercelen te beschermen.
2	4.1	De uitkomst van de planschaderisico analyse voor tennisclub LTC is in dit hoofdstuk verwerkt.	Ambtshalve	Ten tijde van het opstellen van de ontwerp toelichting was de planschaderisico analyse nog niet gereed.
3	4.1	Het planschaderisico voor het beperken van de bouwdiepte van aan- en uitbouwen bij twee aaneengeschakelde en vrijstaande woningen wordt beschreven.	Toezegging college aan raad	De bouwdiepte van aan- en uitbouwen bij twee aaneengeschakelde en vrijstaande woningen wordt gelimiteerd om het woongenot van de buurpercelen te beschermen.
4	Bijlagen	Bijlage 1, 2 en 3 zijn toegevoegd aan de toelichting	Ambtshalve	Deze bijlagen waren nog niet gereed ten tijde van het opstellen van de ontwerp toelichting.