



Bloemendaal

Nota zienswijzen

*Bestemmingsplan
Vogelenzang 2010*

April 2012

I. Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010' heeft met ingang van 18 november 2011 gedurende zes weken (tot 30 december 2011) tervisie gelegen.

In totaal zijn er 6 zienswijzen binnen gekomen. Vijf van deze zienswijzen zijn ontvankelijk, één van de zienswijzen is buiten de termijn binnen gekomen. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in verband met de privacy van deze personen en/of organisaties de zienswijzen geanonimiseerd.

In deze nota van beantwoording zijn de zienswijzen puntsgewijs samengevat en beantwoord.

Inspreker 1

Ingediend op 19 december 2011

Puntsgewijs betreft de reactie het volgende:

1. Aangegeven wordt dat de betreffende gronden aan de Vogelenzangseweg 81 te koop staan. Inmiddels is gebleken dat er onder de potentiële kopers weinig interesse is in de (her)ontwikkeling van één woning. In verband met de verkoopbaarheid van de gronden wordt verzocht om ter plaatse meerdere woningen toe te staan.

Beantwoording gemeente:

De gemeente Bloemendaal voegt geen extra bouwmogelijkheden toe zonder dat er zekerheid is over de daadwerkelijke gebruikmaking van deze mogelijkheid. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat er bij de herontwikkeling sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de diverse planologisch relevante aspecten (zoals bodem, water, flora en fauna, akoestiek en archeologie etc.).

Op grond van een niet nader onderbouwde verwachting in een tijd waarin de woningmarkt het moeilijk heeft kan het toewijzen van extra bouwmogelijkheden leiden tot ad-hoc beleid met ongewenste precedentwerking. Zuiver economische redenen vormen binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente dan ook geen reden om mee te werken aan een verzoek voor een ruim bouwvlak in een zone waarvan het beleid juist zegt dat toename van bouwoppervlak moet worden tegengegaan.

Het toevoegen of uitbreiden van bouwvlakken is op basis van de structuurvisie weliswaar niet uitgesloten binnen de dorpenzone, maar hiervoor is een stedenbouwkundige visie noodzakelijk. Een dergelijke onderbouwing ontbreekt echter en derhalve gaat de gemeente niet in op het verzoek van de inspreker.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Inspreker 2

Ingediend op 23 december 2011

Puntsgewijs betreft de reactie het volgende:

1. Aangegeven wordt dat de betreffende gronden aan de Vogelenzangseweg 61 te koop staan. De bouwmogelijkheden die zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan zijn aanzienlijk minder dan in het vigerende bestemmingsplan. Dit heeft betrekking op een kleiner bouwvlak en lagere toegestane goot- en bouwhoogte. Dit komt de verkoopbaarheid van de gronden niet ten goede.
2. Gesteld wordt dat gelet op de omvang van het perceel, het perceel geschikt is voor een ruimere bebouwing dan is toegestaan in het bestemmingsplan. Er wordt verwezen naar omvang van de gebouwen in de naaste omgeving die qua omvang ook ruim zijn.
3. Aangegeven wordt dat de voorgaande bewoners in de jaren zeventig van de vorige eeuw zich met succes bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland hebben verzet tegen de inperking van de bouwmogelijkheden.
4. In de zienswijze worden diverse beleidsdocumenten (structuurvisie Bloemendaal, de nota ruimtelijke beoordeling 2010, concept woonvisie 2011, woningmarktonderzoek gemeente Bloemendaal, de welstandnota en provinciale structuurvisie en regionale woonvisie) aangehaald waar uit geconcludeerd kan worden dat het behoud van de bouwmogelijkheden verantwoord is.
5. Gesteld wordt dat op basis van de ligging gebiedstype 2 in combinatie met de perceelsomvang van circa 2.570 m² geschikt is voor een ruime woning maar dat de betreffende in vergelijking met de omliggende woonbebouwing (zeer) beperkt is.
6. Verzocht wordt om de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan over te nemen.

Beantwoording gemeente:

Allereerst is het noemenswaardig dat de betreffende zienswijze tevens als principeverzoek behandeld is in de collegevergadering van 7 februari 2012. De beantwoording van deze zienswijze is derhalve afgestemd op het collegebesluit.

1. Gesteld wordt dat een potentiële koper niet in de huidige woning geïnteresseerd is, maar dat de interesse veel eerder uitgaat naar de aanwezige bouwgrond met een zo ruim mogelijke bestemming om te bouwen. Op grond van een niet nader onderbouwde verwachting in een tijd waarin de woningmarkt het moeilijk heeft kan het toewijzen van extra bouwvlak leiden tot ad-hoc beleid met ongewenste precedentwerking. Zuiver economische redenen vormen binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente dan ook geen reden om mee te werken aan een verzoek voor een ruim bouwvlak in een zone waarvan het beleid juist zegt dat toename van bouwoppervlak moet worden tegengegaan.
2. De verwijzing naar gebouwen in de omgeving die een groter bouwvlak hebben dan de betreffende woning, gaat deels op. Deze woningen hebben echter een groter bouwvlak omdat de hoofdgebouwen van de woningen zelf een stuk groter zijn in oppervlakte. Op basis van de Nota Bijgebouwenregeling 2010, is het beleid van de gemeente er op gericht om enkel hoofdgebouwen op te nemen in het bouwvlak. Noemenswaardig is dat dit in de voormalige 'Nota Erfregeling Gemeente Bloemendaal'

uit december 2005 ook al zo geregeld was. Dit beleid wordt door de gemeente dus al lange tijd gevoerd. Op basis hiervan is ter plaatse van het perceel aan de Vogelenzangseweg 61 door de gemeente de keuze gemaakt om het bouwvlak strak om het hoofdgebouw te plaatsen. Het strakke bouwvlak op perceel Vogelenzangseweg 61 is hiermee methodisch goed in lijn. Overigens worden de Bloemendaalse villagebieden gekenmerkt door een veelheid van formaten van bouwvlakken, zowel groot als klein. Het is dan ook geen ruimtelijk uitgangspunt om alle bouwvlakken even groot te maken.

3. Het feit dat de heer Taselaar tijdens de procedure van het vorige bestemmingsplan met succes heeft gepleit voor een groter bouwvlak in de jaren '70 van de vorige eeuw, kan nu niet meer worden aangehaald als reden om het bouwvlak niet in te perken. Het beleid waarop de gemeente de inperking baseert, dateert van 2010.
4. Het toetsingskader voor het verkrijgen van medewerking van de gemeenten voor het realiseren van strijdige bouwplannen is vastgelegd in de nota 'Ruimtelijke Beoordeling 2010'. De aanvraag wordt aan de beleidsregels getoetst zoals opgenomen in de nota. In dit geval zijn de volgende regels relevant:
 - Het plan is een gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals vastgesteld in de structuurvisie, of;
 - Op het verzoek is een bijzondere omstandigheid van toepassing, en;
 - Het plan verbetert aantoonbaar de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Structuurvisie

Behoud van een groter bouwvlak kan leiden tot een toename van bouwoppervlak in de landgoederenzone, die in de Structuurvisie is aangewezen als zone waarin het toevoegen van meer bouwoppervlak uitdrukkelijk geen uitgangspunt is. Bijzondere omstandigheden zijn in de nota omschreven en betreffen het terugbrengen van een historische situatie, een onevenredigheid van bestemmen, gevallen van algemeen en maatschappelijk belang en extra ruimtebehoefte veroorzaakt door nieuwe regelgeving. Geen van deze gevallen is van toepassing op het ingediende plan. Wat betreft het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, het volgende: De gemeente Bloemendaal hecht op grond van de Structuurvisie Bloemendaal veel waarde aan een omgeving met hoge ruimtelijke kwaliteit. Er bestaat geen aantoonbaar verband tussen een groot bouwvlak enerzijds en een toename van ruimtelijke kwaliteit anderzijds, omdat ruimtelijke kwaliteit namelijk sterk locatie- en ontwerpafhankelijk is. Het is zeer goed mogelijk om een plan van hoge kwaliteit te realiseren op een bescheiden bouwvlak. Zonder nadere onderbouwing kan dus niet zondermeer worden gesteld dat het inperken van het bouwvlak leidt tot een beperking of afname van kansen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit.

Concept Woonvisie

Aangevoerd wordt dat op basis van de Woonvisie de locatie binnen het dure en exclusieve segment valt. Hieraan wordt de conclusie verbonden dat zonder extra bouwvlak de woning niet meer kan bijdragen aan de kwalificatie 'duur segment'. Honorering van het verzoek zou daarom leiden tot het verwezenlijken van de doelstellingen van de Woonvisie.

Er bestaat een spanningsveld tussen het beleid van de Woonvisie het ruimtelijk beleid van de Structuurvisie. Dat is niet erg, zolang duidelijk is welk beleid op welke momenten voor gaat. In de behandeling van verzoeken met een ruimtelijke factor, geeft de gemeente voorrang aan ruimtelijk beleid van de Structuurvisie. Dat is ook de reden dat de structuurvisie met name wordt genoemd in de Nota Ruimtelijke Beoordeling en overig sectoraal beleid zoals de Woonvisie niet. Voldoet een plan niet aan de beleidsregels zoals in de Nota Ruimtelijke Beoordeling verwoord, dan vindt in het overige traject geen toets meer plaats op overig beleid.

Welstand

De inspreker betreft bij het betoog de welstandsnota en dan met name de stelling dat 'de vorm en massa van bebouwing in het gebied gericht is op het behouden van verscheidenheid in architectuur, bouwhoogte en volumes van karakteristieke grote panden. Op basis hiervan meent men dat het verzoek wenselijk is omdat er in de wijk moet worden gestreefd naar behoud van bouwhoogte en volume van karakteristieke grote panden.

Allereerst is de welstandsnota geen uitgangspunt voor ruimtelijk beleid. Over ruimtelijke afwegingen wordt binnen de gemeente door team Ruimtelijke Ordening geadviseerd. In geval van een negatief advies, vindt geen advisering meer plaats op aspecten van welstand. Overigens adviseert Welstand nooit over de grootte van bouwvlakken in Bloemendaal. De inspreker geeft zelf aan dat in de welstandsnota wordt gesproken over behoud. Niet over behoud van volume en bouwhoogte, maar juist over behoud van verscheidenheid aan volume en bouwhoogte. In het kader van het streven naar behoud van verscheidenheid van bouwvolumes en bouwhoogten is het gebied er juist bij gebaat om verschillen te hebben in de massa van woningen. Het inperken van het bouwvlak in het geval van de Vogelenzangseweg 61 draagt hiertoe bij en kan dus niet als onwenselijk worden gezien op basis van de door de inspreker aangehaalde stelling.

Beleidsvisie bestemmingsplan

De inspreker geeft aan dat het verzoek past binnen de beleidsvisie van het bestemmingsplan waarin staat dat de gemeente de woningvoorraad in Vogelenzang wil behouden en versterken. Zowel het inperken van het bouwvlak als behoud van een groter bouwvlak hebben geen invloed op de vermelde beleidsvisie.

Het aantal woningen blijft op basis van het verzoek gelijk. De woning is met een bouwvlak van circa 215 m² overigens aan te merken als een ruime gezinswoning. De stelling dat het huidige bouwvlak te klein is voor een nieuwbouwwoning dat een gezin moet huisvesten is niet juist.

Bovengemeentelijk Beleid

Verwijzingen naar bovengemeentelijk beleid zijn in het kader van behandeling van een aan de gemeente Bloemendaal gericht principeverzoek minder relevant. Het relevante deel van het bovengemeentelijk beleid is namelijk reeds verwerkt in gemeentelijke beleidsstukken zoals de structuurvisie. Verwijzingen naar beleidsstukken van de Provincie Noord-Holland waarin zaken staan als 'de provincie wil een toename van groene woonmilieus / aandeel luxe groene milieus' zijn te

algemeen van aard om direct van toepassing te verklaren op het betreffende perceel. Daarnaast past een woning met een beperkt bouwvlak ook goed in een dergelijk kader.

5. De inspreker maakt een vergelijking tussen het oppervlak van de huidige woning en woningen in de directe omgeving met de conclusie dat de woning in vergelijking met omliggende woningen te klein is. Op basis van een door de inspreker opgestelde tabel wordt per perceel de oppervlakte van een aantal omliggende woningen gegeven. De vergelijking is echter op meerdere punten onjuist waardoor het op grond van deze tabel niet mogelijk is om inzicht te krijgen in het door de inspreker aangevoerde argument. Concreet schat de inspreker bijvoorbeeld de oppervlakte van het in het nieuwe bestemmingsplan gegeven bouwvlak te laag in: ca. 150 m² aan bouwvlak op het betreffende perceel tegen ca. 215 m². Van de overige zeven woningen in de tabel zijn er twee kleiner dan de betreffende woning (120-180 m²), is er één ongeveer even groot (210 m²), zijn er twee enigszins groter (240-257 m²) en twee beduidend groter (300 m²). De woning aan de Vogelenzangseweg is wat betreft bouwvlak dus niet significant kleiner dan de omliggende bebouwing. De wijze waarop de berekening van de inspreker plaatsvindt, wijkt overigens af van de manier waarop de gemeente bouwvlakken strak om bestaande woningen heen legt. Uit het nieuwe bestemmingsplan blijkt dat de twee woningen uit de tabel met een bouwvlak van ca. 300 m² worden ingeperkt tot een bouwvlak dat kleiner is dan het bouwvlak van de Vogelenzangseweg 61. Dit is duidelijk waarneembaar op de verbeelding. Waarschijnlijk heeft de inspreker de bijgebouwen bij deze woningen aangezien als onderdeel van het hoofgebouw. Op basis van het bovenstaande is de gemeente van mening dat het bouwvlak van de betreffende woning ten opzichte van de villa's in de directe omgeving in verhouding is.

Waar de tabel van de inspreker wel goed inzicht in geeft, is het verschil in bouwhoogte tussen het betreffende perceel en de omliggende bebouwing. Dit verschil komt voort uit het daadwerkelijk bestemmen van de bestaande bouwhoogte. De woning op het betreffende perceel laat zich typeren als een bungalow met één bouwlaag zonder kap. Hierbij is een maximale bouwhoogte van 4 meter goed op zijn plaats. Het perceel Bekslaan 26, ook een bungalow, wijkt in deze zin af van deze manier van bestemmen. Dat komt door de prominente ligging op de hoek van de Vogelenzangseweg / Bekslaan. Vanuit stedenbouwkundige overweging is hier een hogere goothoogte gewenst in de toekomst. Hiertegenover staat een inperking van het bouwvlak die verder gaat dan het bouwvlak van de woning op perceel Vogelenzangseweg 61.

6. Concluderend kan worden gesteld dat het verzoek van de inspreker voor handhaving van het oude, grotere bouwvlak van de woning op perceel Vogelenzangseweg 61 niet in lijn is met de beleidsregels uit de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2010 en de gemeentelijke structuurvisie. Ook de extra argumentatie van de inspreker geeft geen reden om medewerking te verlenen aan het ingediende verzoek. De woning heeft met een te bebouwen oppervlakte van het hoofgebouw van 215 m² een afmeting die goed bruikbaar is voor een gezin. Inclusief de mogelijkheden voor vergunningsplichtige bijgebouwen komt de beschikbare woonoppervlakte op ca. 285 m² exclusief vergunningsvrije gebouwen. Dit is een oppervlakte die ruim te noemen

is voor een gezinswoning. Al met al belemmert het inperken van het bouwvlak de woonfunctie niet.

Een kanttekening dient te worden gemaakt voor een beoordeling voor een ontwerp op maat. Het kan zijn dat kopers van het pand een traditionele woning willen realiseren met een kap. Dat is momenteel niet mogelijk door het ontbreken van een mogelijkheid tot aanbrengen van een kap die past bij de karakteristiek van de huidige woning. Wanneer een concreet verzoek binnenkomt voor het verlenen van ontheffing voor het bouwen van een woning met kap, kan een beoordeling van het ontwerp op stedenbouwkundige gronden alsnog aanleiding geven tot het verlenen van medewerking. Voorwaarde is echter wel dat beoordeling plaatsvindt op grond van een concreet ontwerp en niet op voorhand, om de mate van ruimtelijke kwaliteit goed te kunnen beoordelen. Ook zal in dat geval kritisch worden gekeken naar de grootte van het huidige bouwvlak. Over het algemeen hebben woningen met een kap namelijk een kleiner bouwvlak dan bungalows zonder kap.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Inspreker 3

Ingediend op 22 december 2011

Puntsgewijs betreft de reactie het volgende:

1. Aangegeven wordt dat in het ontwerp bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010' de bestaande rechten die op basis van het vigerende uitwerkingsplan 'Vogelenzang-Oost' uit 2009 gelden, niet zijn overgenomen voor het perceel aan de Beksiaan 36. Hierdoor zijn vergunningsvrije bouwwerken ten behoeve van het woongenot niet meer mogelijk, terwijl dit op basis van het vigerende uitwerkingsplan wel het geval was. Tevens is het aanleggen van verhardingen, paden, parkeer- en groenvoorzieningen niet meer toegestaan.
2. Het wijzigingen van de bestemming 'Woondoeleinden eengezinshuizen, Klasse A' naar de bestemming 'Natuur' is in strijd met het gelijkheidbeginsel aangezien de woningen aan de Beksiaan en de tweede lijnsbebouwing aan de Vogelenzangseweg in het ontwerp bestemmingsplan 'Vogelenzang' 2010 wel hun bestaande bouwmogelijkheden behouden hebben.
3. Het bestemmingsplan voldoet door toedoen van de beperking van de bebouwingsmogelijkheden niet aan het conserverende karakter dat het zou moeten hebben.
4. De gemeente heeft de inspreker niet op de hoogte gesteld van de bestemmingsplanwijziging.
5. Primair wordt verzocht om het ontwerp bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010' qua bouwmogelijkheden gelijk te stellen aan de bestaande rechten die op basis van het vigerende uitwerkingsplan 'Vogelenzang-Oost' gelden. Secundair wordt verzocht om de bestemmingen aan te passen zoals voorgesteld in de bijlagen die horen bij de zienswijze.

Beantwoording gemeente:

1. Ten aanzien van bouwmogelijkheden is het bouwvlak en het gebied waar erfbebouwing is toegestaan uit het vigerende uitwerkingsplan, overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010'. Dit geeft dan ook geen veranderingen ten opzichte van de vergunningsplichtige bouwmogelijkheden. Ten aanzien van de vergunningsvrije bouwmogelijkheden klopt het dat door het opnemen van een natuurbestemming voor de overige gronden hier geen bouwmogelijkheden meer zijn. Om dit te compenseren is er rondom de betreffende woning een tuinbestemming toegevoegd met een diepte van 2,5 meter. Hiermee wordt alsnog de nodige vrijheid gegeven voor eventuele aan te bouwen vergunningsvrije bouwwerken. De gemeente hanteert ten aanzien van (nieuwe)gebouwen in het natuurgebied het beleid dat de bebouwing in het natuurgebied geclusterd moet blijven. Hiermee wil de gemeente voorkomen dat er steeds meer (vergunningsvrije) bouwwerken gerealiseerd worden in het natuurgebied.

Bij de overige woningen aan de Beksiaan en Vogelenzangseweg is eveneens een zorgvuldige afweging gemaakt over hoe groot de woonbestemming aangehouden wordt. Hierbij is gekeken naar het huidige gebruik en hoeverre de betreffende gronden reeds gecultiveerd en als tuin in gebruik zijn. Noemenswaardig is dat bij veel van deze woningen de bouwmogelijkheden ten opzichte van de vigerende mogelijkheden ook gereduceerd zijn.

Ten aanzien van de aanleg van verhardingen, paden en parkeervoorzieningen kan worden gesteld dat deze middels een omgevingsvergunning wel degelijk mogelijk gemaakt worden. De gemeente kan doormiddel van een dergelijk vergunningenstel de nodige controle uitoefenen en toezicht houden op het bebouwen en verharden van deze te beschermen natuurgronden. Dit stelsel geldt niet alleen voor de betreffende woning van de inspreker maar voor alle woningen die omringd zijn met de bestemming 'Natuur'.

2. Onder punt 1 is aangegeven dat de bestaande bouwmogelijkheden voor vergunningsplichtige bouwwerken wel degelijk zijn overgenomen. De gemeente ziet de 3 woningen uit het uitwerkingsplan 'Vogelenzang-Oost' ook als unieke gevallen aangezien deze midden in het natuurgebied gelegen zijn en feitelijk ook nog gecultiveerde tuinen hebben. Om het boskarakter zo veel mogelijk te behouden is het van belang dat de bebouwing van deze woningen zo geclusterd mogelijk plaats vindt. Voor deze woningen gelden dan ook andere richtlijnen en derhalve is er geen sprake van een gelijkheidbeginsel. Ten aanzien van het vrijstaand vergunningsvrij bouwen is middels een tuinbestemming een compensatie ingebracht.
3. Een conserverend bestemmingsplan is niet zozeer een bestemmingsplan dat alle vigerende bouwmogelijkheden 1 op 1 overneemt. Tijdens het planproces wordt gekeken naar de gebruikmaking van de bouwmogelijkheden in de afgelopen jaren en hoeverre deze bouwmogelijkheden vandaag de dag nog reëel en actueel zijn. Hierbij wordt gekeken naar het actuele beleid van de gemeente en provincie. Vervolgens wordt per perceel een zorgvuldige afweging gemaakt in hoeverre de bouwmogelijkheden gehanteerd kunnen worden. Ook wordt gekeken naar de bestaande situatie (is er reeds bebouwing aanwezig buiten het bouwvlak en waar

bevindt zich deze bebouwing op het perceel). Met name in het geval van de bospercelen heeft dit tot gevolg gehad dat de bouwmogelijkheden bij diverse percelen gereduceerd zijn, dit ter bescherming van het natuurgebied. Noemenswaardig is dat de gemeente middels een publicatie (16-12-2010) naar haar burgers duidelijk heeft gecommuniceerd dat er veranderingen zullen plaats vinden in de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan en dat als men dus nog gebruik wil maken van de huidige bouwmogelijkheden, men dit voor de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan moet aanvragen.

4. Op basis van het feit dat de gemeente gedurende het gehele planproces binnen alle wettelijke termijnen gepubliceerd heeft, een inspraakavond heeft gehouden en alle inwoners van Vogelenzang een brief heeft gestuurd over de bestemmingsplanwijziging, is de gemeente Bloemendaal van mening dat er wel degelijk voldoende gecommuniceerd is naar de burgers aangaande onderhavig bestemmingsplan.
5. Aan de gevraagde aanpassingen wordt deels invulling gegeven door een tuinbestemming op te nemen rondom de woonbestemming. Op basis van de bovenstaande beantwoording van de overige bezwaren wordt verdergaande aanpassingen niet noodzakelijk geacht.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en derhalve is het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

Inspreker 4

Ingediend op 22 december 2011

Puntsgewijs betreft de reactie het volgende:

1. Aangegeven wordt dat het ontwerp bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010' de bestaande rechten die op basis van het vigerende uitwerkingsplan 'Vogelenzang-Oost' uit 2009 gelden, niet zijn overgenomen voor de buitenste percelen van de drie te bouwen woningen aan de Bekslaan. Hierdoor zijn er geen vergunningsvrije bouwwerken ten behoeve van het woongenot niet meer mogelijk terwijl dit op basis van het vigerende uitwerkingsplan wel het geval was. Tevens is het aanleggen van verhardingen, paden, parkeer- en groenvoorzieningen niet meer toegestaan.
2. Het wijzigingen van de bestemming 'Woondoeleinden eengezinshuizen, Klasse A' naar de bestemming 'Natuur' is in strijd met het gelijkheidsbeginsel aangezien de woningen aan de Bekslaan en de tweede lijnsbebouwing aan de Vogelenzangseweg hebben in het ontwerp bestemmingsplan 'Vogelenzang' 2010 wel hun bestaande bouwmogelijkheden behouden hebben.
3. Het bestemmingsplan voldoet door toedoen van de beperking van de bebouwingsmogelijkheden niet aan het conserverende karakter dat het zou moeten hebben.
4. De waarde van de betreffende percelen wordt ernstig negatief beïnvloed door de aanpassingen aan de bouwmogelijkheden.
5. Primair wordt verzocht om het ontwerp bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010' qua bouwmogelijkheden gelijk te stellen aan de bestaande rechten die op basis van het

vigerende uitwerkingsplan 'Vogelenzang-Oost' gelden. Secundair wordt verzocht om de bestemmingen aan te passen zoals voorgesteld in de bijlagen die horen bij de zienswijze.

Beantwoording gemeente:

Zie beantwoording inspreker 3 voor de bewaren 1,2,3 en 5.

4. Indien de inspreker van mening is dat de waarde van de betreffende gronde negatief beïnvloed worden door de verandering van de bouwmogelijkheden dan staat het men vrij een planschadeclaim in te dienen.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Inspreker 5

Ingediend op 22 december 2011.

Puntsgewijs betreft de reactie het volgende:

In het vigerende bestemmingsplan 'Vogelenzang-Oost' uit 1979 is ter plaatse van het perceel aan de Bekslaan 32 een bouwvlak van circa 700 m² van toepassing. In het ontwerp bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010' is een bouwvlak van 180 m² opgenomen, hierbij zijn de bestaande bijgebouwen buiten het bouwvlak gelaten. Dit zorgt voor een ernstige beperking van de bestaande bouwrechten.

Primair wordt verzocht om de vigerende bouwrechten uit het vigerende bestemmingsplan alsnog over te nemen in het bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010'. Secundair wordt verzocht om het bouwvlak zodanig te plaatsen dat de bestaande bebouwing in het bouwvlak vallen.

Beantwoording gemeente:

Op basis van de door de inspreker aangehaalde Nota Bijgebouwenregeling 2010, is het beleid van de gemeente er op gericht om enkel hoofdgebouwen op te nemen in het bouwvlak. Eventuele aan- en bijgebouwen worden niet in het bouwvlak opgenomen. De L-vormige bebouwing waar de inspreker naar refereert maakt geen onderdeel uit van het hoofdgebouw aangezien deze bebouwing stedenbouwkundig en architectonisch ondergeschikt is aan het oorspronkelijke hoofdgebouw. Derhalve is het bouwvlak zodanig aangepast dat enkel het hoofdgebouw nog gelegen is in het bouwvlak.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Inspreker 6

Ingediend op 30 december 2011.

Puntsgewijs betreft de reactie het volgende:

1. Aangegeven wordt dat aan de Bekslaan 32 de bestaande tennisbaan met paviljoentje niet is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010'. Verzocht wordt deze tennisbaan en het paviljoentje alsnog op te nemen.

Beantwoording gemeente:

De gemeente verklaart deze zienswijze niet-ontvankelijk aangezien deze één dag na sluiting van de termijn is binnengekomen. In de publicatie is echter abusievelijk aangegeven dat de termijn tot en met 30 december 2011 loopt, dit had dus tot 30 december 2011 moeten zijn. Derhalve wordt er toch een antwoord gegeven op de zienswijze. Ter beantwoording van de zienswijze kan worden gesteld dat de gemeente Bloemendaal geen voorstander is van de aanleg van tennisbanen in de natuurbestemming derhalve worden deze ook niet positief bestemd in het bestemmingsplan. Binnen de woonbestemming is middels een afwijkingsmogelijkheid een regeling voor tennisbanen opgenomen die naar de mening van de gemeente voldoende mogelijkheden biedt.

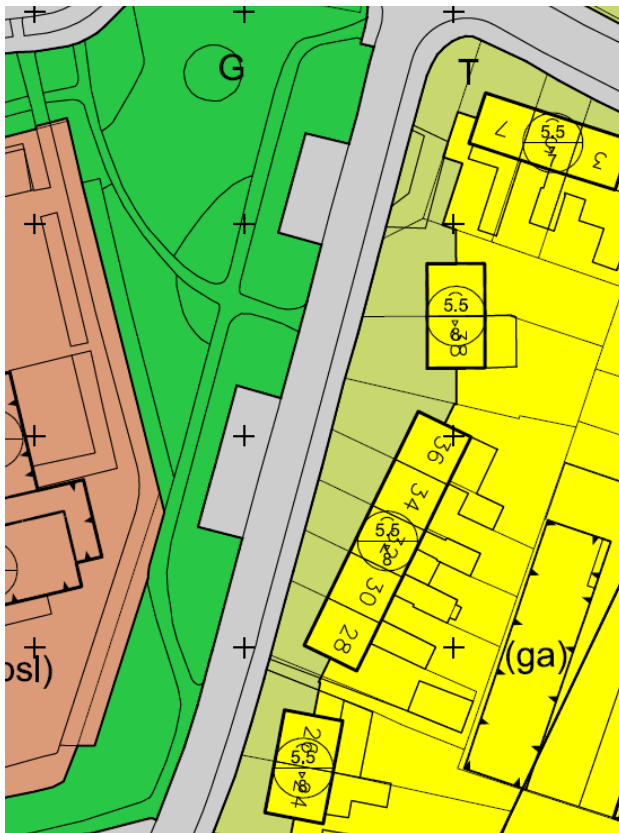
Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

II. Ambtshalve aanpassingen

Naast de aanpassingen aan het bestemmingsplan door toedoen van de zienswijzen zijn er tevens een negental ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

De eerste aanpassing betreft een aanpassing van de verbeelding ter hoogte van de Deken Zondaglaan. Hier is de bestemming 'Groen' aangepast naar de bestemming 'Verkeer'.



Ontwerp bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010'



Vastgesteld bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010'

De tweede aanpassing betreft een wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van het gebouw Vogelsanck aan de Teylingerweg. Vanwege het feit dat er ter plaatse geen sprake is van een zorginstelling is deze maatschappelijke bestemming samen met de aanduiding 'zorginstelling' verwijderd van de verbeelding en zijn de gronden opgenomen in de bestemming 'Wonen'. De aanduiding 'onderwijs' is omgezet naar een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kinderopvang'. De aanduiding 'bibliotheek' blijft wel gehandhaafd. Ter plaatse is vanwege de gestapelde bebouwingsvorm ook de aanduiding 'gestapeld' opgenomen. Tot slot is de aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen om de mogelijkheid voor hulpverlenerspost mogelijk te maken.

Als gevolg van deze bestemmingswijziging zijn de opsommingen van toegestane functies in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Wonen' aangepast.



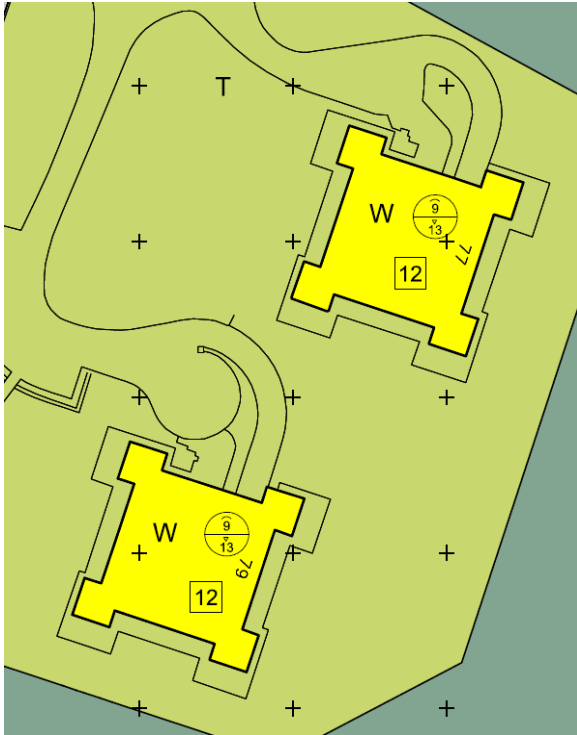
Ontwerp bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010'



Vastgesteld bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010'

De derde aanpassing betreft de toevoeging van de aanduiding 'parkeren' aan de opsomming van toegestane functies in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Tuin'.

De vierde aanpassing heeft betrekking op de aanduiding 'gestapeld' die op de verbeelding is toegevoegd aan de appartementengebouwen aan de Vogelenzangseweg 77 en 79.

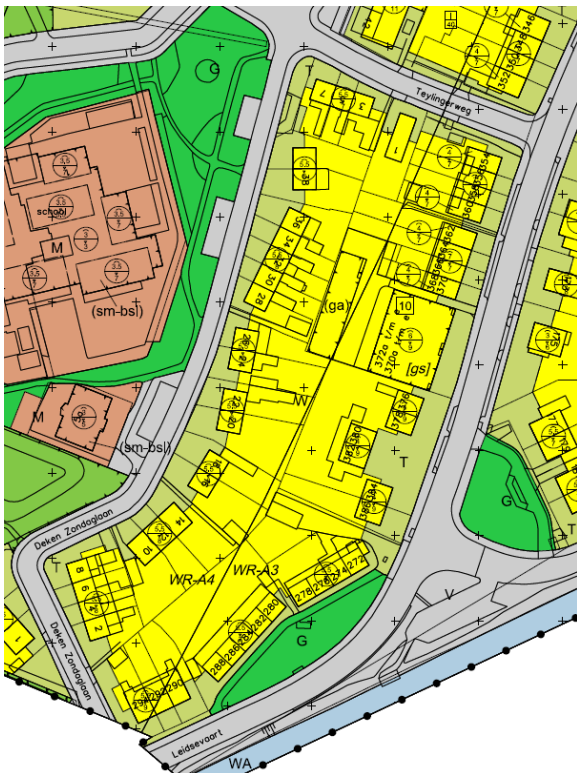


Ontwerp bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010'

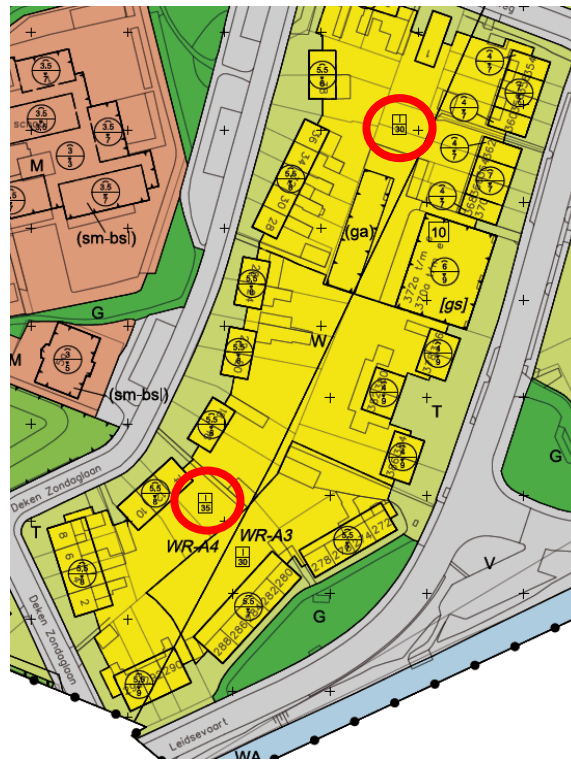


Vastgesteld bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010'

De vijfde aanpassing heeft betrekking op de toevoeging van een maximale oppervlakemaat aan bijbehorende bouwwerken bij het woonvlak dat gelegen is tussen de Deken Zondaglaan en de Teylingeweg.

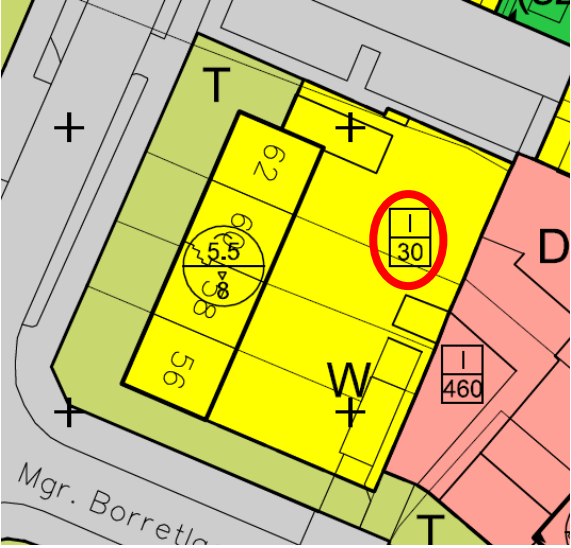


Ontwerp bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010'

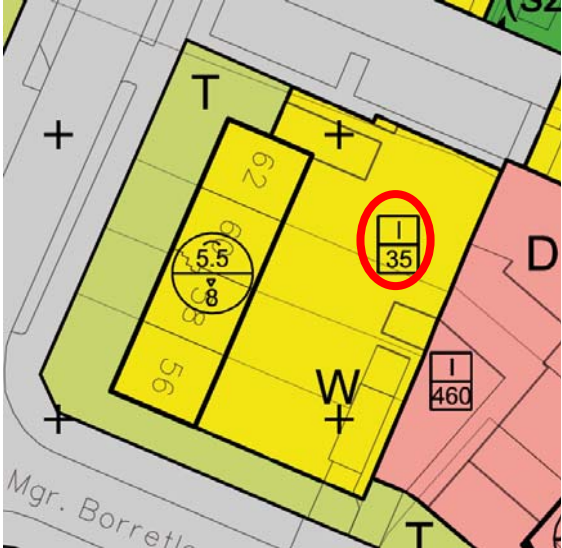


Vastgesteld bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010'

De zesde heeft betrekking op de ophoging van de maximale toegestane oppervlaktemaat aan bijbehorende bouwwerken voor een tweetal woonvlakken. Deze waren abusievelijk op een te lage maximale oppervlaktemaat gesteld.



Ontwerp bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010'



Vastgesteld bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010'



Ontwerp bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010'



Vastgesteld bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010'

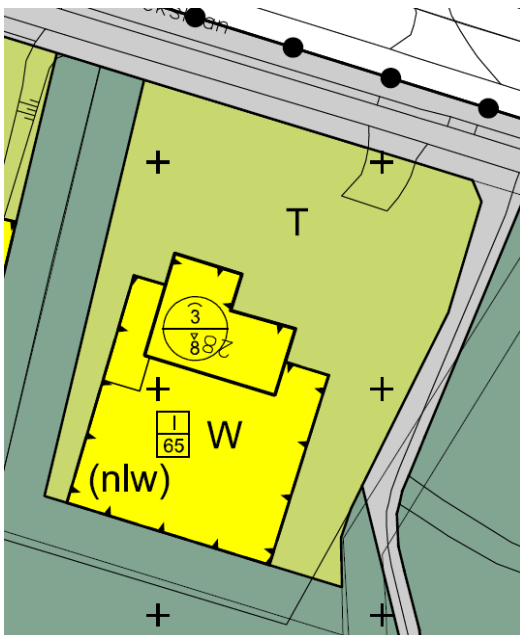


Ontwerp bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010'

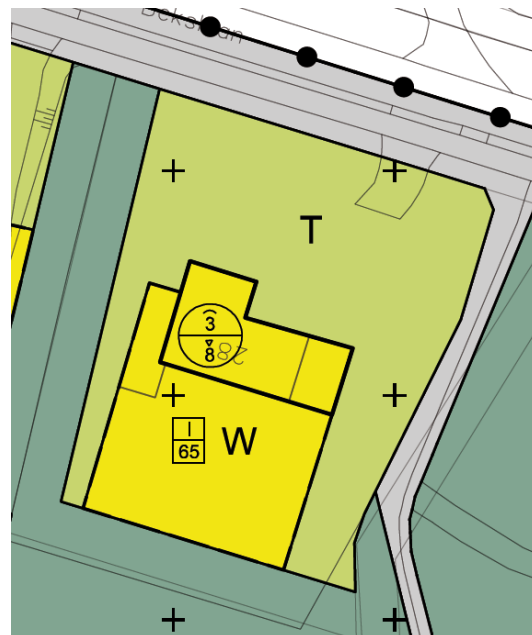


Vastgesteld bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010'

De zevende aanpassing heeft betrekking op de woning aan de Teylingerweg 1, hier was abusievelijk geen maatvoeringsaanduiding voor de goot- en bouwhoogte opgenomen.



Ontwerp bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010'



Vastgesteld bestemmingsplan 'Vogelenzang 2010'

De achtste aanpassing betreft de woning aan de Bekslaan 28. Hier is vorm van het bouwvlak gecorrigeerd.

De negende aanpassing betreft de toevoeging van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011 en de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) aan de beleidstoetsing in hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan. De Nota ruimte is met de vaststelling van de SVIR komen te vervallen en is derhalve ook niet meer opgenomen in de toelichting. De woonvisie van de gemeente Bloemendaal is op 2 februari 2012 vastgesteld en derhalve is de toetsing aan deze beleidsvisie geactualiseerd.