

Buurtvereniging Bloemendaal-Noord



Burgemeester, Wethouders en Gemeenteraad

van de Gemeente Bloemendaal

Bloemendaalseweg 158

2051 GJ Overveen

✉ Dr. J. van Deventerlaan 7
2061 KT Bloemendaal

☎ 023-5383113

✉ info@bloemendaalnoord.nl

🌐 www.bloemendaalnoord.nl

Bankrekening: 91.39.77.411

KvK Haarlem 34345708

Bloemendaal, 16 maart 2012

Betreft; zienswijze op het Ontwerp Bestemmingsplan Bloemendaal 2012.

Geachte dames en heren,

In onze inspraakreactie van 10 augustus 2011 en de inspraak op de vergadering van de commissie Grondgebied op 12 januari 2012 hebben wij uitgebreid onze mening gegeven over het voorontwerp Bestemmingsplan Bloemendaal. Het thans voorliggende Ontwerp Bestemmingsplan Bloemendaal 2012 is aangepast ten opzichte van het voorontwerp door naast de oorspronkelijke goothoogte ook een bouwhoogte op de grondstukken van het Klooster Euphrasia vast te stellen. Op zich vinden wij het vaststellen van een bouwhoogte een juist besluit.

De bouwhoogte op het plandeel Dennenheuvel, Euphrasia en Pelletier van het Klooster Euphrasia is echter vastgesteld op 15 meter. Daarmee zijn wij het niet eens.

Deze zienswijze wordt ingediend namens de Buurtvereniging Bloemendaal Noord en door een aantal omwonenden. De leden van de Buurtvereniging en de omwonenden zijn allen op korte afstand woonachtig van Dennenheuvel, Euphrasia en Pelletier van het Klooster Euphrasia. Velen van ons hebben zicht op de bebouwing.

Verwerking van de inspraakreactie

In onze inspraakreactie hebben wij gepleit voor een zodanige bouwhoogte, dat het bouwvolume niet groter zal worden dan het huidige aanwezige volume.

Wij hebben daarvoor uitvoerig een aantal argumenten bij de inspraak gegeven. Deze argumenten zijn de bebouwingsomvang, het volume van een verkeerstoename en van parkeren, het gebruik respectievelijk de rust in het bos conform de richtlijnen natura 2000, het woongenot van de burens van het Klooster Euphrasia en de economische overwegingen voor de burens.

Deze argumenten zijn in de beantwoording respectievelijk verwerking ter zijde geschoven. De letterlijke tekst in de Nota inspraak en overleg Bestemmingsplan Bloemendaal 9 december 2011 luidt *“Beantwoording: de reactie wordt meegenomen in de afweging bij het principe verzoek. U krijgt een afschrift van het principebesluit”* en *“Conclusie: Geen gevolgen voor het bestemmingsplan”*.

Deze argumenten zijn zeer relevant voor onze mening, dat de bouwhoogte beperkt moet worden tot de huidige feitelijke toestand. Wij vinden het dan ook niet juist, dat deze materiële argumenten voor de bouwhoogte bij de vaststelling van het ontwerp ter zijde zijn geschoven. Wij brengen onze inspraakreactie *“Zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan Bloemendaal 2011 met betrekking tot de uitbreiding..... Schapenduinen”* van 10 augustus 2011 onverkort in als onderdeel van deze zienswijze op het Ontwerp Bestemmingsplan Bloemendaal 2012.

In onze inspraakreactie staan de vigerende goothoogten voor het plandeel Dennenheuvel en Euphrasia verkeerd aangegeven. Dennenheuvel moet zijn 10 m in plaats van 7 m en Euphrasia 11m in plaats van 9 m. Wezenlijk heeft deze fout echter geen betekenis voor onze argumentatie en conclusies van ons verweer tegen de gewenste vergroting van het bouwvolume en de bouwhoogte in de Structuurvisie Landgoed Dennenheuvel van Het Klooster Euphrasia, Zusters van de Goede Herder.

Bouwverordening en bouwhoogte

1. In de gesprekken met diverse personen van de Gemeente en de Gemeenteraad werd ingebracht, dat standaard (oude) rechten van het vigerende bestemmingsplan in het nieuwe bestemmingsplan moeten worden overgenomen. In eerste instantie zijn voor de grondstukken van het Klooster de goothoogte overgenomen als maat voor de bouwomvang naast het bebouwingspercentage. Het nu vaststellen van de bouwhoogte naast de goothoogte in het ontwerp is een nieuw feit. De bouwhoogte is vastgesteld op 15 m. Dit wordt door u beargumenteerd door te stellen, dat de bouwhoogte voor alle gebouwen wordt gemaximeerd op 15 m door artikel 2.5.24 van de Bouwverordening Bloemendaal 2011. Volgens u zouden hiermee de bestaande bouw- en gebruiksrechten uit het vigerende bestemmingsplan worden gerespecteerd (zie de toelichting, pag. 65).

Naar onze mening klopt uw redenering niet. In de eerste plaats is de bouwhoogte van 15 meter niet een in het vigerende bestemmingsplan bestaand bouwrecht. Dat bestemmingsplan kent immers geen bouwhoogtes. De bouwhoogte van 15 meter is afkomstig uit de bouwverordening, een wettelijk voorschrift waaraan iedere burger waarop de verordening van toepassing is zich dient te houden. Artikel 2.5.24 Bouwverordening is een algemene verbodsbepaling en niet een bepaling ter vaststelling van rechten.

In de tweede plaats is onjuist dat de bouwhoogte voor alle gebouwen wordt gemaximeerd op 15 m omdat de bouwverordening voorheen van toepassing was. Op vele andere locaties is een lagere bouwhoogte dan 15 meter opgenomen; bijvoorbeeld – en dit is slechts een van de vele voorbeelden – bij de woningen aan de Hendrik van der Graaflaan, waar een bouwhoogte van 8 meter is toegestaan, of de Verbindingsweg 10 en 12, waar een bouwhoogte van 10 meter is opgenomen. Dat zijn de bestaande bouwhoogtes. Voor de huizen in de naaste omgeving van het Klooster Euphrasia geldt een bestemmingsplanbouwhoogte van 9 tot maximaal 11 meter.

In de derde plaats is de keuze voor een bouwhoogte van 15 meter voor deze gronden in strijd met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, dat bepaalt dat in een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan gelegen gronden wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Er ligt anders dan bij de in de vorige alinea genoemde voorbeelden geen onderzoek naar de betrokken ruimtelijke belangen aan ten grondslag. Er is niet de vereiste belangenafweging gemaakt; de belangen van de omwonenden zijn niet meegewogen. Een bouwhoogte van 15 meter maakt bebouwing mogelijk die ons uitzicht ernstig zal belemmeren en mogelijk nog andere nadelen zal meebrengen zoals een toename van gebruiksmogelijkheden met als gevolg bijvoorbeeld meer verkeer. In een gebied waar nog slechts sprake is van een principeverzoek en niet van een concrete ontwikkeling ligt het niet voor de hand om zonder enige motivering bouwhoogtes toe te staan hoger dan de feitelijk bestaande bouwhoogtes. De toelichting op het bestemmingsplan bepaalt op locaties waarvoor de principeverzoeken en ontwikkelingen nog te prematuur zijn om deze in het plan op te nemen. De bestaande functies en bebouwing worden bestemd (zie pagina 64). Waarom dit voor het plandeel Dennenheuvel, Euphrasia en Pelletier van het Klooster Euphrasia niet zou gelden of zou behoren te gelden, is volstrekt onduidelijk, en in ieder geval is een bouwhoogte van 15 meter met dit uitgangspunt in strijd.

2. artikel 2.5.26 Bouwhoogte en straatpeil

Het terrein van het Klooster Euphrasia is sterk geaccidenteerd. Voor het grondstuk Pelletier ligt het peil van de huidige bebouwing op ongeveer 4 m boven het straatpeil. Voor Dennenheuvel op ongeveer 3 m boven het straatpeil.

In de structuurvisie van het Klooster worden huizen verder aan Krommelaan liggend als mogelijke bebouwing aangegeven. Hier ligt het peil van het duin mogelijk nog hoger ten opzichte van het straatpeil.

Ter illustratie zou dit betekenen, dat zonder meer de huizen aan de Dennenweg, Springerhof, Johan Verhulstweg en de Krommelaan uit zouden komen te kijken op een mogelijke bebouwing van 15 tot wellicht boven de 20 meter hoogte al naar gelang hun feitelijke plaats. Deze verstedelijking kan toch niet de bedoeling zijn.

Wel wijzen wij erop, dat dit tot de reële mogelijkheden kan behoren, als middels een algemene maatregel van bestuur de bouwverordening komt te vervallen. Van centrale overheidswege staat dit te gebeuren in de naaste toekomst. De bepalingen uit de bouwverordening moeten dan onderdeel uitmaken van de



bestemmingsplannen. Laat de Gemeente dit na dan ontstaat een zeer ongewenste situatie voor geaccidenteerd terrein.

3. Bouwhoogte woonbestemming.

In het algemeen voor de Gemeente Bloemendaal en met name voor de huizen in de naaste omgeving van het Klooster Euphrasia geldt een bestemmingsplanbouwhoogte van 9 tot maximaal 11 meter. De huidige hoogten van de gebouwen op de gronden van het Klooster zijn hiermee in overeenstemming en vormen een goed kader voor een ruimtelijke onderbouwing.

Op grond bovenstaande argumenten maken wij ernstig bezwaar tegen het vaststellen van de bouwhoogte op 15 meter zijnde de maximale bouwhoogte uit artikel 2.5.24 van de bouwverordening. Wij pleiten voor een bouwhoogte, waarbij het huidig aanwezig bouwvolume niet toeneemt door de bouwhoogte vast te stellen op de huidige, feitelijk bestaande bouwhoogte op de diverse gronden van het Klooster Euphrasia.

Hoogachtend,

Buurtvereniging Bloemendaal Noord

F.Ph. Stembert, voorzitter

W.van Meenen, penningmeester.

Naam Omwonende

adres

handtekening

F.Ph. Stembert	Johan Verhulstweg 37, 2061 LJ	
W. van Meenen	Dr. J. van Deventerlaan 7, 2061 KT	
P.J. Dortmund	Dennenweg 3, 2061 HW	
H. van Schaik	Johan Verhulstweg 35, 2061 LJ	

Buurtvereniging Bloemendaal-Noord



Naam Omwonende adres handtekening

Naam Omwonende	adres	handtekening
E. Elders	Johan Verhulstweg 52, 2061 LL	
B.T. Onland	Johan Verhulstweg 18, 2061 LK	
N. Helder	Johan Verhulstweg 29, 2061 LJ	
H.J.M. Lemmers	Dennenweg 7, 2061 HW	
M. van Nieuwkerk	Dennenweg 5, 2061 HW	
B.J. Wassenberg	Dennenweg 21, 2061 HW	
J.L. van der Schenk	Dennenweg 19, 2061 HW	
D.Rus	Johan Verhulstweg 8, 2061 LK	
Agaath Schreuder	Johan Verhulstweg 14, 2061 LK	
W. Lemmers - St-amr	Dennenweg 7 2061 HW	
Onno Vendel	Joh Verhulstweg 14	
C. van Nieuwkerk de Vries	Dennenweg 5 2061 HW	
CF. Ekeering	Johan Verhulstweg 19	
Hilde Groen	Bergweg 3 2061 KB	
J. Steketee	Johan Verhulstweg 12	
J. Weeskink-vGeest	Joh. Verhulstweg ^{2061 LJ} 15	
A. de Vries	Joh. Verhulstweg 25	
P. Hoogendoorn	Duinlustparkweg 38	
W. Kaufmann	Joh. Verhulstweg 20	

Buurtvereniging Bloemendaal-Noord



bestemmingsplannen. Laat de Gemeente dit na dan ontstaat een zeer ongewenste situatie voor geaccidenteerd terrein.

3. Bouwhoogte woonbestemming.

In het algemeen voor de Gemeente Bloemendaal en met name voor de huizen in de naaste omgeving van het Klooster Euphrasia geldt een bestemmingsplanbouwhoogte van 9 tot maximaal 11 meter. De huidige hoogten van de gebouwen op de gronden van het Klooster zijn hiermee in overeenstemming en vormen een goed kader voor een ruimtelijke onderbouwing.

Op grond bovenstaande argumenten maken wij ernstig bezwaar tegen het vaststellen van de bouwhoogte op 15 meter zijnde de maximale bouwhoogte uit artikel 2.5.24 van de bouwverordening. Wij pleiten voor een bouwhoogte, waarbij het huidig aanwezig bouwvolume niet toeneemt door de bouwhoogte vast te stellen op de huidige, feitelijk bestaande bouwhoogte op de diverse gronden van het Klooster Euphrasia.

Hoogachtend,

Buurtvereniging Bloemendaal Noord

F.Ph. Stembert, voorzitter

W.van Meenen, penningmeester.

*pagina 6
FPH TW*

Naam Omwonende

adres

handtekening

F.Ph. Stembert	Johan Verhulstweg 37	
W. van Meenen	Dr. J. van Deventerlaan 7	
P.J. Dortmund	Dennenweg 3	
Fuzvoort		
<i>E.J. van, Drunen</i>	<i>Joh. Verhulstweg 10</i>	<i>[Handwritten signature]</i>