VOS
&
VENNOTEN
ADVOCATEN

NIEUWE GRACHT 45 - 47
2011 ND HAARLEM
TEL 023 - 5100760
FAX 023 - 5510864
WWW.VVADVOCATEN.NL

MR PIETER DE GOEDE
GSM 06 - 27432190
pieter.de.goede@vvadvocaten.nl

PER FALK COURIER

Afdeling bestuursrechtspraak van de
Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Tevens per fax: 070 365 13 80

Haarlem, 30 augustus 2012

Betreft : Beroep inzake Bestemmingsplan Bloemendaal 2012, vastgesteld 11 juli 2012, namens Buurtvereniging Bloemendaal-Noord (a) en overige belanghebbenden (b, c en d)
Dossiernr.: 20120690 PG/ma

Hoogedelachtbaar College,

Namens a) de Buurtvereniging Bloemendaal-Noord, en;

b) Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend:

naam		adres	postcode	plaats
P.J.	Dortmond	Dennenweg 03	2061 HW	Bloemendaal
M. van	Nieuwkerk	Dennenweg 05	2061 HW	Bloemendaal
W.	Lemmers-Stam	Dennenweg 07	2061 HW	Bloemendaal
W. van	Meenen	Dr J. van Deventerlaan 7	2061 KT	Bloemendaal
J.	Weustink- van Geest	Johan Verhulstweg 15	2061 LJ	Bloemendaal
B.T.	Onland	Johan Verhulstweg 18	2061 LK	Bloemendaal
C.F.	Ekering	Johan Verhulstweg 19	2061 LJ	Bloemendaal
N.	Helder	Johan Verhulstweg 29	2061 LJ	Bloemendaal
H. van	Schaik	Johan Verhulstweg 35	2061 LJ	Bloemendaal
F.Ph.	Stembert	Johan Verhulstweg 37	2061 LJ	Bloemendaal

ONZE AANSPRAKELIJKHEID IS BEPERKT TOT HET BEDRAG DAT IN EEN VOORKOMEND GEVAL DOOR ONZE VERZEKERAAR WORDT UITBETAALD.

c) Belanghebbenden die een inspraak hebben ingediend:

naam		adres	postcode	plaats
J.L. van der	Schenk	Dennenweg 19	2061 HW	Bloemendaal
B.J.	Wassenberg	Dennenweg 21	2061 HW	Bloemendaal
E.	Mandersloot	Johan Verhulstweg 33	2061 LJ	Bloemendaal
I.	Dijk	Kennemerweg 17	2061 HR	Bloemendaal
E.J.	Helleman	Leonard springerhof 3	2061 LG	Bloemendaal

d) Overige belanghebbenden:

naam		adres	postcode	plaats
Els	Elders	Johan Verhulstweg 52	2061 LL	Bloemendaal
J.	Jong	Johan Verhulstweg 62	2061 LL	Bloemendaal
P.	Frentrop	Johan Verhulstweg 66	2061 LL	Bloemendaal
M.E.	Ketting	Johan Verhulstweg 69	2061 LJ	Bloemendaal

dien ik hierbij beroep in tegen het d.d. 11 juli 2012 vastgestelde en d.d. 20 juli 2012 ter visie gelegde bestemmingsplan Bloemendaal 2012

1. Inleiding

Buurtvereniging Bloemendaal-Noord en de hierboven genoemde belanghebbenden (hierna tezamen ook genoemd: 'belanghebbenden') hebben d.d. 10 augustus 2011 een inspraak (abusievelijk 'zienswijze' genoemd) ingediend op het Voorontwerp bestemmingsplan Bloemendaal (hierna: 'Voorontwerp). Een kopie van de inspraak is bijgevoegd. **Bijlage 1**.

Op 12 januari 2012 hebben belanghebbenden ingesproken op de vergadering van de Commissie grondgebied bij de behandeling van het Voorontwerp.

Op 16 maart 2012 hebben belanghebbenden een zienswijze ingediend op het Ontwerp bestemmingsplan Bloemendaal 2012 (hierna: Ontwerp). Een kopie van de zienswijze is bijgevoegd. **Bijlage 2**. In de zienswijze hebben belanghebbenden uitdrukkelijk aangegeven dat alle in de inspraak op het Voorontwerp naar voren gebrachte argumenten onverkort in worden gebracht in de zienswijze.

Op 5 juli 2012 hebben belanghebbenden ingesproken op de vergadering van de Commissie grondgebied bij de behandeling van het Ontwerp en de Nota van zienswijzen. De inspraaknotitie is bijgevoegd. **Bijlage 3.**

2. Gronden van beroep

Belanghebbenden brengen thans de volgende gronden van beroep in.

2.1. Grieven in inspraak en zienswijze

Zoals hiervoor aangegeven hebben belanghebbenden bij indiening van hun zienswijze uitdrukkelijk verwezen naar de argumenten zoals opgenomen in de inspraak op het Voorontwerp. De daar gevoerde argumenten werden onverkort ingebracht in de zienswijze. Een kopie van de inspraak was aangehecht.

Dit is in het bijzonder van belang nu de gemeente in de beantwoording van de inspraak als volgt heeft gereageerd op de argumenten van belanghebbenden:

"Beantwoording: de reactie wordt meegenomen in de afweging bij het principeverzoek. U krijgt een afschrift van het principebesluit. (..) Conclusie: Geen gevolgen voor het bestemmingsplan."
Uit: Nota inspraak en overleg Bestemmingsplan Bloemendaal, 9 december 2011

In de Nota van zienswijze van de gemeente worden de ingebrachte argumenten van belanghebbenden onbesproken gelaten. Daarmee is de Nota van Zienswijzen niet althans onvoldoende ingegaan op de ingebrachte zienswijzen. Artikel 3:46 Awb verzet zich daartegen. Het besluit tot vaststelling wordt niet gedragen door een deugdelijke motivering.

Uit de in de Nota van Zienswijzen gegeven motivering blijkt zonder twijfel dat verschillende ingebrachte argumenten niet in de overwegingen zijn betrokken. Een verwijzing naar een afweging in het kader van een ingediend principeverzoek kan deze omissie niet ongedaan maken of de gevolgen daarvan (motiveringsgebrek) niet opheffen.

Belanghebbenden herhalen hier thans voor de goede orde de in de inspraak naar voren gebrachte argumenten welke expliciet en onverkort als grieven zijn ingebracht in de zienswijze.

"(..)

Benoeming en inhoudelijke argumentatie van onze gezichtspunten

(..)

- **de bebouwingsomvang en nokhoogte**

Met betrekking tot de bebouwingsomvang is gekozen voor toepassing van het vigerende bestemmingsplan voor de aangewezen bouwvlakken in het gebied van Landgoed Dennenheuvel.

	goothoogte		nokhoogte		
	vigerend	aanwezig	gewenst	aanwezig	verhoging
	m	m	m	m	m
pelletier	6	5,2	12	7,2	4,9
dennenheuvel	7	6,3	16	10,5	5,5
euphrasia	9	10,1	16	10,1	5,9

In de structuurvisie van de Zusters van Goede Herder wordt voor Pelletier een nokhoogte voorgesteld, welke 2 keer de goothoogte is en bij Dennenheuvel 2,3 keer en Euphrasia 1,8 keer de goothoogte.

De betreffende percelen zijn voorzien van bouwvlakken met een maximaal bebouwingspercentage, waarbij alleen een maximale goothoogte is vastgelegd. Door niet (tevens) de maximaal toegestane nokhoogte vast te leggen, kan het bouwvolume van Dennenheuvel, Euphrasia en Pelletier ongewenst worden vergroot. De gemeente Bloemendaal heeft op basis van negatieve ervaringen uit het verleden besloten uniformiteit in de bebouwingsmogelijkheden aan te brengen, en heeft bepaald dat bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen de nokhoogte maatgevend zal zijn. Waarom er ten aanzien van Dennenheuvel, Euphrasia en Pelletier echter toch wordt vastgehouden aan (alleen) de goothoogte, wordt door de gemeente Bloemendaal niet gemotiveerd.

Gezien de uitgebreidheid van het plan en de gevoeligheid van het gebied zijn wij hier ten sterkste tegen en vinden, dat de nokhoogte eenduidig moet worden vastgesteld.

In onderstaand plaatje wordt de bebouwingsomvang uitgedrukt in het bebouwingsvolume weergegeven

	bebouwd grond opp. (bgo)				bouwvolume		
	concept BP	gewenst	aanwezig	vergroting	gewenst	aanwezig	vergroting
	m^2	m^2	m^2		m^3	m^3	
pelletier	545	545	448	1,2	6.540	1.670	3,9
dennenheuvel	1.663	1.663	1.464	1,1	26.608	10.672	2,5
euphrasia	2.851	2.851	2.990	1,0	45.616	19.038	2,4
totaal	5.059	5.059	4.903	1,0	78.764	31.380	2,5

Duidelijk is te zien, dat door de zusters het gewenste bebouwd oppervlak (footprint bgo) overeenkomt met het concept bestemmingsplan Bloemendaal 2011 en met de aanwezige footprint. De gewenste mogelijke bebouwingsomvang uitgedrukt in het bouwvolume is echter aanzienlijk groter dan het aanwezige namelijk voor Pelletier 3,9 keer zo groot, voor Dennenheuvel 2,5 keer - meer dan het dubbele - en voor Euphrasia 2,4 keer zo groot – ook meer dan het dubbele.
Deze forse verhogingen komen vooral door de gewenste nokhoogten welke aanzienlijk hoger zijn dan de aanwezige nokhoogten.

In onze recente contacten met de gemeente en ook met de vertegenwoordigers van de Zusters is ons steeds verklaard, dat bij hernieuwde bebouwing de omvang niet zou toenemen. Dat moge zo zijn voor het bebouwd oppervlak (footprint), het is niet het geval voor het gewenste bouwvolume. Taalkundig lijkt het ons echter juist de bouwomvang te definiëren met het driedimensionale bouwvolume en niet met het tweedimensionale oppervlak. Immers iets omvatten is een driedimensionaal begrip.
De constatering, dat de gewenste bouwomvang een majeure toename is van de huidige bouwomvang (meer dan 2 tot bijna 4 keer de huidige bouwomvang) is ons inzien juist.

In september 2008 heeft de Gemeenteraadscommissie Grondgebied zich uitgesproken over een toenmalig plan van de Zusters. De commissie heeft zich bij meerderheid duidelijk uitgesproken tegen ingrijpende veranderingen in het gebied en voor hergebruik van de bestaande bebouwing. De toenmalige wethouder Bruins Slot constateert een beperkende visie bij vrijwel alle raadscommissieleden.
De huidige structuurvisie landgoed Dennenheuvel van de Zusters is minder omvangrijk betreffende gewenste herbouw. Echter nog steeds een majeure verhoging ten opzichte van de bestaande situatie. Bij omissie van de toetsing van dit vernieuwde herbouwplan van de Zusters door de raadscommissie Grondgebied is de aangehaalde mening van de raadscommissie onverkort van toepassing op dit herbouwplan respectievelijk de structuurvisie landgoed Dennenheuvel. Wij kunnen hier alleen maar uit lezen, dat de raadscommissie Grondgebied een uitbreiding van de huidige bouwomvang afwijst.

Gezien de uitgebreidheid van het plan en de gevoeligheid van het gebied zijn wij ten sterkste tegen een verhoging van de bouwomvang en vinden ons gesterkt door de mening van de raadscommissie uit 2008.
Het voorkomen van een toename van de bouwomvang kan worden bewerkstelligd door nu al de nokhoogten vast te stellen op het huidige aanwezige niveau en geen goothoogte als regel op te nemen.

- **het volume van de verkeerstoename en parkeren**

Op de Brederodelaan na vallen alle wegen direct grenzend aan en in de belendende omgeving van het gebied Schapenduinen / Caprera / Dennenheuvel / Wildhoef onder de categorie plaatselijk verkeer. De inrichting van de wegen door de Gemeente is zodanig, dat doorgaand verkeer wordt ontmoedigd. De wegen zijn relatief smal. Op de Dennenweg, Johan Verhulstweg, Krommelaan en het wijkje van de Schulzlaan is elkaar passerend verkeer niet overal mogelijk.

Op de Dennenweg is door de aanwezigheid van nu al 10 gebruikersgroepen sprake van regelmatige ernstige verkeerscongestie. De gebruikersgroepen zijn bewoners, Klooster Euphrasia en Zorgcentrum Dennenheuvel, twee schoolgebouwen, kinderopvang, jeugdzorg, architectenbureau, kerk en kapel, begraafplaats, parkeren van wandelaars en fietsrecreanten, auto's van hondenuitlaters.

Een uitbreiding van het bebouwingsvolume heeft direct een toename van het aantal gebruikers tot gevolg. Een grote toename van het verkeer en de parkeerbehoefte zal het gevolg zijn. Volgens de Structuurvisie Landgoed Dennenheuvel zal het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van Dennenheuvel/ Euphrasia toenemen van oorspronkelijk 35 naar gewenst 125. Ook hier een majeure toename.
De rust voor het Natura 2000 gebied – de Speciaal Beschermde zone – zal negatief worden beïnvloed.
Ook dit is een reden de bebouwingsomvang niet te laten toenemen ten opzichte van de huidig aanwezige omvang.

- **het gebruik respectievelijk de openstelling van het bos, dat valt onder Natura 2000 en derhalve een SBZ gebied is.**

Om de rust voor en de instandhouding van de aanwezige flora en fauna in het Natura 2000 gebied te beschermen is geen of een beperkte openstelling van het bos gewenst, hetgeen noodzakelijk wordt geacht voor het voldoen aan de Europese habitat richtlijnen.

- **woongenot en economische overweging**

De zusters van de Congregatie van de Goede Herder hebben besloten hun activiteiten op het Landgoed Dennenheuvel volledig te staken en het Landgoed Dennenheuvel te verlaten (zie o.a. hun nieuwsbrief 13 april 2011). Ook in geheel Nederland zijn de activiteiten van de congregatie teruggebracht tot een minimaal niveau. Men spreekt over enige 10 tallen hoogbejaarde zusters. De activiteiten van de congregatie zijn verplaatst naar het oosten, zoals Thailand. Het landgoed wordt verkocht en de opbrengst zal ten goede komen aan hoogst waarschijnlijk de activiteiten in het buitenland. Er wordt dus geen Nederlands of wel gemeentelijk bedrijfseconomisch belang gediend met de opbrengst van het landgoed.
Bij majeure verhoging van de bebouwingsomvang wordt het woongenot van een bosomgeving aangetast voor de huidige bewoners. Ook de daarbij gepaard gaande forse toename van de verkeersdrukte is een aantasting van het woongenot. Afgezien van het verlies in woongenot zullen deze effecten een waardedaling van de huizen bewerkstelligen.
Wij vinden het streven naar een hogere economische opbrengst voor de congregatie door deze toename van de bebouwingsomvang niet in overeenstemming met de verwachte daling van het woongenot en de waarde van de huizen van de huidige eigenaren /buren. Op grond hiervan vinden wij een toename van de bebouwingsomvang respectievelijk het bebouwingsvolume onevenredig schadelijk voor ons en derhalve zeer ongewenst.
Het economisch belang van de zusters weegt niet op tegen onze economische belang en het verlies van woongenot.

Conclusies

- **de bebouwingsomvang**
  Wij pleiten voor het handhaven van de huidige bebouwingsomvang van de bestaande bebouwing uitgedrukt in het bebouwingsvolume op respectievelijk alle drie de bouwvlakken Dennenheuvel, Euphrasia en Pelletier.

- **de nokhoogte**
  Wij pleiten voor het handhaven van de nokhoogte op het niveau van de desbetreffende huidige bestaande bebouwing op de drie bouwvlakken Dennenheuvel, Euphrasia en Pelletier.

- **het gebruik respectievelijk de openstelling van het bos, dat valt onder Natura 2000 en derhalve een SBZ gebied is.**
  Binnen de competentie van de gemeente (zie"Hoofdlijnen ruimtelijk bestuursrecht", Van Buuren e.a., Kluwer 2010, p. 45 en de uitspraak van de Raad van Staten 16 februari 2011, LJN BP4728) toegepast op de bescherming van het bos pleiten wij voor geen of beperkte publieke openstelling van het bos onder de regels van Natuurmonumenten.

Gelet op bovenstaande argumentatie verzoeken wij u deze conclusies in het bestemmingsplan gestalte te geven.

(..)"

Uit: inspraak d.d. 10 augustus 2011 (bijlage 2)

Belanghebbenden brengen de hiervoor genoemde bij zienswijze ingebrachte grieven thans uitdrukkelijk in als gronden van hun beroep.

Daarnaast brengen belanghebbenden de volgende gronden in.

2.2. Bouwhoogte

In hun zienswijze op het Ontwerp hebben belanghebbenden bezwaren ingebracht tegen de vastgestelde bouwhoogte van 15 meter. De bezwaren zijn verkort weergegeven als volgt.

1. De gemeente dicht abusievelijk aan de maximale bouwhoogte zoals bepaald in de Bouwverordening een 'bouwrecht' toe.

2. De gemeente hanteert de hiervoor genoemde, en door belanghebbenden bestreden, maatstaf van de maximale bouwhoogte willekeurig.

3. De gemeente heeft verzuimd voor het plandeel een onderzoek naar de ruimtelijke belangen uit te voeren.

De gemeente reageert in haar Nota van Zienswijzen als volgt:

"(..) 46 a. Van strijdigheid tussen bouwverordening en bestemmingsplan Veen en Duin is in dit geval geen sprake. De vraag is, of de gemeentelijke bouwverordening, in dit geval artikel 2.5.24, aanvullende werking heeft. Het kan zijn dat een geldend bestemmingsplan aanvullende werking uitsluit. De aanvullende werking van de Bouwverordening is in het geldend bestemmingsplan niet uitgesloten. Aangenomen moet daarom worden dat de aanvullende werking van de bouwverordening in beginsel van toepassing is.
Het geldend bestemmingsplan regelt alleen de toegelaten goothoogte. De maximale bouwhoogte is in dit geval niet bepaald. De Bouwverordening 2012 van Bloemendaal bepaalt dat de maximale bouwhoogte van bouwwerken 15 m bedraagt.
Met het oog op het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening per 1 juli 2013 ontstaat de noodzaak om de maximale bouwhoogte in bestemmingsplannen op te nemen. Vanzelfsprekend wordt de stedenbouwkundige situatie per locatie beoordeeld hetgeen in een bestemmingsplan leidt tot onderscheiden maximale maatvoering van bouwwerken.
Dit onderdeel wordt ongegrond verklaard. (..)"

De reactie van de gemeente kan niet overtuigen, zij is onjuist. Als volgt.

2.2.1 De gemeente legt de wettelijk verankerde aanvullende werking van de Bouwverordening verkeerd uit.

In haar Toelichting op het Ontwerp stelt zij het volgende:

"(..) Het beleid is dat eigenaren aanspraak kunnen blijven maken op hun oude bouw- en gebruiksrechten als zij voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan een principeverzoek indienen. (..) Daarom zijn de huidige bouwrechten voor deze percelen gehandhaafd. Het betreft hier bouwvlakken waarbij het maximale bebouwingspercentage en de maximaal toegestane goothoogte uit het vigerend bestemmingsplan Veen en Duin zijn gehandhaafd. De maximale bouwhoogte wordt onder het vigerende bestemmingsplan op grond van de bouwverordening gelimiteerd op 15 meter. Vandaar dat de maximaal toegestane bouwhoogte voor deze drie percelen in het nieuwe bestemmingsplan 15 meter bedraagt. Op deze wijze blijven de bouw- en gebruiksrechten uit het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd (..)." (Toelichting Ontwerp, blz. 64).

Belanghebbenden menen dat de Bouwverordening geen (bouw)rechten creëert van eigenaren. De bouwverordening is in tegenstelling tot een bestemmingsplan geen limitatief-imperatief instrument. Artikel 2.5.24 Bouwverordening is een algemene verbodsbepaling en geen bepaling ter vaststelling van (bouw)rechten.

Het bestemmingsplan kan lagere bouwhoogten voorschrijven (en doet dat ook voor andere percelen in het plangebied) waar belanghebbenden (inclusief eigenaren/ vergunningaanvragers) een recht op kunnen doen gelden.

Overigens heeft de verantwoordelijke wethouder de heer Tames Kokke tijdens de vergadering van de Commissie Grondgebied op 5 juli jl. het volgende opgemerkt:

"(..) Zoals is opgemerkt geeft het bouwbesluit (PG: bedoeld wordt de Bouwverordening) wel de mogelijkheid om te bouwen tot 15m maar dat is niet zonder meer uit te leggen als een recht (..)"

Transcriptie van archiefbeelden Commissie Grondgebied d.d. 5 juli 2012

Door nu een maximale bouwhoogte van 15m in het bestemmingsplan vast te leggen creëert de gemeente nu juist wel een onomkeerbaar en afdwingbaar recht voor eigenaren/ initiatiefnemers/ aanvragers. Daarmee geschiedt dus precies wat de raad, ook gelet op de tijdens de vergadering op 5 juli jl. geuite zorgen over de maximale bouwhoogte van 15m, beoogt te voorkomen.

2.2.2 De gemeente meent te moeten anticiperen op het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening (waaronder de maximale bouwhoogte) per 1 juli 2013.

Belanghebbenden menen dat als er al geanticipeerd zou moeten worden op het toekomstige vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen de gekozen wijze onbegrijpelijk is en onrechtvaardig.

Gelet op de geformuleerde uitgangspunten bij de planvorming is consequent benadrukt dat het plan een conserverend plan is (zie Toelichting op het Ontwerp, blz. 4). Daarnaast heeft nog te gelden dat zowel op gemeentelijk als provinciaal niveau als uitgangspunt is genomen uit te gaan van bestaande bouw. Tevens is als uitgangspunt genomen het creëren van woningen. Zie Structuurvisie Bloemendaal 2023.

De gemeente zou aan deze uitgangspunten recht doen door de huidige feitelijke bouwhoogte van de opstallen in het bestemmingsplan op te nemen als maximale bouwhoogte. Daarmee zou tevens ongelijkheid ten opzichte van andere percelen allen met woonbestemming in het plangebied worden opgeheven.

Belanghebbenden menen verder dat er ook geen noodzaak is tot anticipatie an sich (dus los van de wijze waarop). De gemeente betoogt in haar Amendement tot aanpassing van het Voorontwerp dat de vastlegging van de maximale bouwhoogte rechtszekerheid biedt voor omwonenden mochten de stedenbouwkundige bepalingen komen te vervallen. Belanghebbenden menen echter dat het wegvallen van de Bouwverordening niet zonder meer tot een ongelimiteerde bouwhoogte zal leiden. Belanghebbenden verwijzen naar de overgangsbepaling (9.1.4. lid 5) Invoeringswet Ruimtelijke Ordening.

"(..) Artikel 9.1.4 wordt als volgt gewijzigd:

3. Het vijfde lid, komt te luiden:

5. Indien vóór het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikellid ingevolge artikel 9, tweede lid, van de Woningwet stedenbouwkundige voorschriften krachtens artikel 8, vijfde lid, van die wet, zoals dat luidde vóór dat tijdstip, van toepassing zijn, blijven deze voorschriften van kracht totdat de termijn voor vaststelling van het bestemmingsplan overeenkomstig het tweede, derde of vierde lid, is verstreken.(..)"
(TK 31750, nr. 2)

Deze bepaling zal inwerking treden op het moment dat artikel 8 lid 5 Woningwet (stedenbouwkundige voorschriften) komt te vervallen. Om redenen van overgangsrechtelijke aard is van direct vervallen van 8 lid 5 Woningwet voorlopig afgezien. Ook art. 9.1.4. lid 5 Invoeringswet Wro is vanwege overgangsrechtelijke onduidelijkheden voorshands nog niet in werking getreden. Het tijdstip van het vervallen van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften zal bij koninklijk besluit worden bepaald waarbij aannemelijk is dat rekening zal worden gehouden met een aanpassingstermijn.

Belanghebbenden merken nog op dat bijvoorbeeld ook middels een voorbereidingsbesluit adequaat zou kunnen worden geanticipeerd op het eventueel wegvallen van de limitering op grond van de Bouwverordening.

2.2.3 Beoordeling stedenbouwkundige situatie leidt tot onderscheiden maximale maatvoering

De gemeente besluit haar reactie (46a) met de volgende cryptische opmerking.

"(..) Vanzelfsprekend wordt de stedenbouwkundige situatie per locatie beoordeeld hetgeen in een bestemmingsplan leidt tot onderscheiden maximale maatvoering van bouwwerken. (..)

Belanghebbenden menen dat dit onderdeel van de reactie van de gemeente volstrekt onbegrijpelijk is.

Als de gemeente hiermee betoogt dat een afweging is gemaakt voor het betrokken plandeel vis a vis andere locaties in het plangebied dan is deze afweging niet kenbaar en wordt deze niet onderbouwd. Ook wordt niet duidelijk welke overwegingen ten grondslag hebben gelegen aan de afwijking ten opzichte van andere locaties.

Wat bedoeld wordt met een 'beoordeling van de stedenbouwkundige situatie' is ook onbegrijpelijk. In casu is de vaststelling van een bestemmingsplan aan de orde. Een bestemmingsplan is een concretisering van het ruimtelijk beleid. De maatstaf voor een bestemmingsplan is het belang van een goede ruimtelijke ordening (vgl. artikel 3.1 Wro). Het

gaat dan om de belangen van een goede leefomgeving en een duurzame ruimtelijke ordening. Een ruimtelijke onderbouwing voor de vaststelling van de maximale hoogte ontbreekt ten enenmale. Gelet op de hiervoor genoemde uitgangspunten bij de planvorming zou conservering van de bestaande situatie voorliggen. Het lijkt er op dat de gemeente met de vaststelling van de maximale bouwhoogte op 15m vooral de huidige eigenaren van het plandeel wil accommoderen. De gronden daarvoor ontbreken. Een belangenafweging is voorts niet gemaakt. Ook is geen onderzoek uitgevoerd naar de ruimtelijke belangen.

2.3. Bouwhoogte en straatpeil

In hun zienswijze op het Ontwerp BP BD 2012 hebben belanghebbenden voorts bezwaren ingebracht in verband met de bouwhoogte en het straatpeil. De bezwaren zijn verkort weergegeven als volgt.

1. Gelet op het feit dat het onderhavige plandeel sterk geaccidenteerd is komt de bouwhoogte ten opzichte van straatpeil gemiddeld 3-4 meter hoger uit

De gemeente reageert in haar Nota van Zienswijzen als volgt:

"(..) 46 b. De wijze van meten van bouwhoogten uit het geldende bestemmingsplan en het voorliggende bestemmingsplan zijn nagenoeg gelijkluidend. De planologische situatie verandert niet ten nadele van de omwonenden. (..)"

Belanghebbenden menen dat de gemeente in haar reactie het bezwaar van belanghebbenden niet onderkent. Waar het om gaat is dat door het thans vastgestelde bestemmingsplan een bouwhoogte van 15m mogelijk wordt in een geaccidenteerd terrein. Dit leidt tot bouwhoogtes tot 20m ten opzichte van straatpeil. Realisatie van opstallen op de hoger gelegen delen van dit oude duingebied tast de waarden van het plangebied op onaanvaardbare wijze aan.

Een vergelijking van de wijze van meten is niet aan de orde. De gemeente reageert niet adequaat op het ingebrachte bezwaar.

Onduidelijk is voorts de stelling van de gemeente in haar reactie 46b. dat de planologische situatie niet verandert ten nadele van de omwonenden. Zonder nadere onderbouwing is deze stelling niet te volgen. De stelling lijkt ook te berusten op het onjuiste uitgangspunt dat de Bouwverordening rechten creëert. Belanghebbenden zijn het niet eens met de stelling van de gemeente dat de planologische situatie niet verandert ten nadele van de omwonenden. Zoals hiervoor is betoogd wijzigt de planologische situatie wel degelijk ten

nadele van omwonenden. Immers ten aanzien van het onderhavige plandeel wordt niet conserverend geregeld en wordt afgeweken van de bestaande bebouwing, een en ander in afwijking van de vastgestelde uitgangspunten.

2.4 Vergelijking

Belanghebbenden hebben in hun zienswijze voorts betoogd dat in Bloemendaal in het algemeen en in het bijzonder voor de percelen in de nabijheid van het plandeel een bouwhoogte geldt van 9 tot maximaal 11 meter. De huidige feitelijke hoogte van de opstallen op het plandeel zijn hiermee in overeenstemming.

De gemeente reageert in haar Nota van Zienswijzen als volgt:

"46 c. Voor het bouwvlak van Euphrasia geldt thans een maximale goothoogte van 11 m, met een maximale bouwhoogte van 15 m. De planologische situatie verandert niet ten nadele van omwonenden. "

Belanghebbenden benadrukken nog eens dat de gemeente abusievelijk uitgaat van een geldende maximale bouwhoogte die (bouw)rechten zou creëren. Zoals hiervoor al uitvoerig betoogt is daarvan geen sprake. De redengeving van de gemeente kan dus niet in stand blijven.

Tevens betwisten belanghebbenden, zoals hiervoor ook aangegeven, dat de planologische situatie niet verandert ten nadele van omwonenden.

2.5 Belangenafweging

Belanghebbenden zijn van mening dat hun relevante belangen, gelet ook op het voorgaande, onvoldoende in kaart zijn gebracht en afgewogen. Dat is essentieel bij het ontwerpen en vaststellen van bestemmingsplannen.

Belanghebbenden hebben er in hun inspraak en zienswijze op gewezen dat de thans opgenomen bouwhoogte tot gevolg zal kunnen hebben dat het bouwvolume meer dan substantieel zal toenemen. Zij verwijzen hiertoe naar het in hun inspraak (herhaald en ingelast in de zienswijze) opgenomen overzicht. Dergelijke bouwmassa's passen niet in de omgeving en zijn strijdig met de uitgangspunten zowel gemeentelijk als provinciaal. Het groene en landschappelijke karakter van de omgeving wordt verstoord. Bovendien moet gevreesd worden voor precedent werking en verdere aantasting van de omgeving. Verder

zullen uitzicht en privacy ernstig worden verminderd ten opzichte van het plan Veen & Duin. Daarnaast zijn intensievere gebruiksmogelijkheden te voorzien als gevolg waarvan bijvoorbeeld verkeersdruk, geluid, stank etc. zal toenemen.

Belanghebbenden hebben er nadrukkelijk op gewezen dat ten aanzien van omliggende locaties lagere bouwhoogten worden voorgeschreven.

2.6 Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Belanghebbenden zijn, ook gelet op het voorgaande, van mening dat het bestemmingsplan ten aanzien van het onderhavige plandeel willekeurig tot stand is gekomen. De afweging kan redelijkerwijs niet leiden tot het vastgestelde plan. Het plan is gelet op het voorgaande ook niet zorgvuldig tot stand gekomen. Het is tevens strijdig met het gelijkheidsbeginsel nu omliggende percelen met lagere bouwhoogten zijn gerealiseerd. De motivering van het besluit schiet tekort nu o.a. niet duidelijk is waarom het plan aldus is vastgesteld en beoordeling van verschillende ingebrachte grieven achterwege is gebleven. De gemaakte keuzen worden niet gedragen door de motivering. Er is geen althans onvoldoende rekening gehouden met de belangen van belanghebbenden. Er is geen belangenafweging gemaakt. Het besluit is strijdig met het evenredigheidsbeginsel. Voorts is het plan strijdig met het vastgestelde beleid waar belanghebbenden ook vertrouwen aan mogen ontlenen.

3. Conclusie

Belanghebbenden menen dat gelet op al het voorgaande alsmede het bij zienswijze en inspraak naar voren gebrachte, de vaststelling van het bestemmingsplan (in het bijzonder de bouwhoogte van het onderhavige plandeel) niet kan standhouden.

Belanghebbenden verzoeken de afdeling hun beroep gegrond te verklaren, het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 d.d. 11 juli 2012 te vernietigen, de raad op te dragen de bouwhoogten vast te stellen op de huidige (bestaande) hoogten van de opstallen op de betreffende percelen van het onderhavige plandeel een en ander onverminderd de toepassing van de wijze van meten zoals voorgeschreven in het bestemmingsplan, de gemeente te veroordelen tot vergoeding van de proceskosten en te gelasten dat de raad van de gemeente het door belanghebbenden voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht vergoedt.

VOS
&
VENNOTEN

Hoogachtend,

mr P.C. de Goede

Bijlagen:

1. **Inspraak d.d. 10 augustus 2011**
2. **zienswijze d.d. 16 maart 2012**
3. **inspraaknotitie 5 juli 2012.**

VOS
&
VENNOTEN

Bijlage 1

Buurtvereniging Bloemendaal-Noord

Buurt Vereniging Bloemendaal-Noord

Burgemeester en Wethouders 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, 10 augustus 2011

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Zienswijze op het " voorontwerp bestemmingsplan Bloemendaal 2011" met betrekking tot uitbreiding respectievelijk herbouw gebied Zorgcentrum Dennenheuvel, Klooster Euphrasia en Huize Pelletier en bestemming natuurgebied Schapenduinen.

Inleiding

In het voorontwerp bestemmingsplan Bloemendaal 2011 wordt op verschillende plaatsen expliciet aandacht besteed aan het gebied Schapenduinen respectievelijk het eigendom van de congregatie De Zusters van de Goede Herder zijnde Zorgcentrum Dennenheuvel, Klooster Euphrasia, Huize Pelletier en het daarbij behorende bos.
Wij wensen onze zienswijze te geven ten aanzien van deze gebieden uit het voorontwerp bestemmingsplan.
Hoewel de toekomstige ontwikkelingen niet genoemd worden op de plankaart en in de planvoorschriften maar slechts in de toelichting willen wij ook onze zienswijze kenbaar maken op toekomstige ontwikkelingen.

Toelichting betrokken informatie

Bij de zienswijze wordt de volgende informatie betrokken welke wij deels kort zullen toelichten.

1. **De openbare vergadering van de commissie Grondgebied gehouden op 4 september 20008. Verslag nr. 2008017596**
   Voorliggen voorstellen tot planontwikkeling van Biesterbos, het kloosterbestuur van de Zusters van de Goede Herder, de erven Bierens de Haan en de Gemeente als eigenaar van de Guido de Bresschool.
   De meeste commissieleden zijn niet voor verandering in het gebied vooral gelet op het bijzondere karakter, doordat het onderdeel uitmaakt van het Nationale Park, als zodanig valt onder Natura 2000 en de "Speciaal Beschermde Zone" (SBZ) status heeft. De meeste raadscommissieleden hebben grote moeite met veranderingen in het gebied en staan bij voorkeur hergebruik van de bestaande bebouwing voor.
   De notulen melden : " De wethouder bespeurt bij vrijwel alle commissieleden een beperkende visie en hij zal zich met het College en de eigenaren daarover verstaan" en " De voorzitter constateert, dat er verschillende gevoelens zijn, maar dat de commissie niet staat te juichen"

2. **De Structuurvisie van de Gemeente Bloemendaal vastgesteld in 2010**

3. **De Natura 2000 gebieden als onderdeel van het Nationaal Park, waarbij Natura 2000 gebieden als Speciale Bescherming Zone (SBZ) zijn vastgesteld.**
4. **De Natuurbeschermingswet in bijzonder artikel 19d waarin regels met betrekking tot een Speciale Bescherming Zone zijn vastgesteld.**

De onder Natura 2000 (het Europese netwerk van natuurgebieden) aangewezen gebieden vallende onder de Speciale Bescherming Zone waarin de aanwezige flora en fauna duurzaam beschermd dient te worden. Enige verandering in een dergelijk gebied of in de naaste omgeving daarvan mag geen negatieve invloed hebben op de ter plaatse aanwezige habitat en de habitat van soorten. De Natuurbeschermingwet bepaalt het toezicht daarop.

5. **De Structuurvisie Landgoed Dennenheuvel april 2011 van het Klooster Euphrasia, de Zusters van de Goede Herder.**

Namens de Congregatie Zusters van de Goede Herder eigenaar van het gebied Landgoed Dennenheuvel worden in deze Structuurvisie een aantal mogelijkheden respectievelijk wensen gepresenteerd met betrekking tot de omvang, plaats en bestemming van de aanwezige bebouwing. Het landgoed Dennenheuvel bestaat voor wat zijn bebouwing en bebouwingsvlakken betreft uit de gebieden Dennenheuvel met Zorgcentrum Dennenheuvel, Euphrasia met het klooster Euphrasia en Pelletier met gebouw Huize Pelletier. Voor Euphrasia en Dennenheuvel wordt gewenst de bestemming te wijzigen van een maatschappelijke bestemming in een gecombineerde woon en maatschappelijke bestemming; voor Pelletier wordt een volledige woonbestemming gewenst. Hiervoor is op 13 april een principeverzoek ingediend bij de Gemeente Bloemendaal.
Voor de bebouwing wordt gewenst, dat bij herbouw de bebouwing anders gesitueerd mag worden binnen de respectievelijke gebiedsvlakken.

Met betrekking tot de bouwomvang wordt de gewenste nokhoogte majeure groter dan de huidige nokhoogte

	goothoogte		nokhoogte		
	vigerend	aanwezig	gewenst	aanwezig	verhoging
	m	m	m	m	m
pelletier	6	5,2	12	7,2	4,9
dennenheuvel	7	6,3	16	10,5	5,5
euphrasia	9	10,1	16	10,1	5,9

Het gewenste bebouwd grondoppervlak (bgo), ofwel footprint, komt overeen met het bgo concept BP en het aanwezige bgo.

	bebouwd grond opp. (bgo)			
	concept BP	gewenst	aanwezig	vergroting
	m^2	m^2	m^2	
pelletier	545	545	448	1,2
dennenheuvel	1.663	1.663	1.464	1,1
euphrasia	2.851	2.851	2.990	1,0
totaal	5.059	5.059	4.903	1,0

Het gewenste bebouwd vloeroppervlak (bvo) is 1,7 tot 2,2 keer groter dan het huidige bvo. Het gewenste bouwvolume is 2,4 tot 3,9 keer groter dan het huidige bvo. Vooral Pelletier schiet eruit. Deze vergroting wordt vooral veroorzaakt door het toepassen van een veel hogere nokhoogte; daarmee wordt voorbijgegaan aan de beperkende werking van de goothoogte.

	bebouwd vloeropp. (bvo)			bouwvolume		
	gewenst	aanwezig	vergroting	gewenst	aanwezig	vergroting
	m^2	m^2		m^3	m^3	
pelletier	1.629	938	1,7	6.540	1.670	3,9
dennenheuvel	6.653	3.429	1,9	26.608	10.672	2,5
euphrasia	11.405	5.177	2,2	45.616	19.038	2,4
totaal	19.687	9.544	2,1	78.764	31.380	2,5

Gesteld mag worden dat de gewenste bouwomvang uit deze structuurvisie ver uit steekt boven de nu aanwezige bouwomvang.

Los van deze bebouwing wordt ook invulling gegeven aan veranderde toegangswegen en parkeerplaatsen op het gebied van het landgoed buiten de aangewezen bebouwingsvlakken. De plannen uit de structuurvisie omvatten 125 parkeerplaatsen. Nu zijn er 35 parkeerplaatsen. Een vergroting van 375%.

6. Het vigerende bestemmingsplan Veen en Duin van de Gemeente Bloemendaal

In het vigerende bestemmingsplan Veen en Duin worden regels gesteld aan het bebouwd grondoppervlak op het bebouwingsvlak en aan de goothoogte.

Benoeming en inhoudelijke argumentatie van onze gezichtspunten

- **Wijzigingsbevoegdheid.**

Op pagina 60 van het concept bestemmingsplan onder kopje '5.3 Premature ontwikkelingen' wordt de mogelijke ontwikkeling van het klooster genoemd. Vastgesteld wordt, dat deze ontwikkeling nu nog te prematuur en onzeker is en dat men er financieel nog niet uit is om dit in het voorontwerp- bestemmingsplan op te nemen. Vandaar dat op de betreffende percelen de bestaande functies en bebouwing zijn bestemd.
Wij lezen, dat het niet haalbaar is de plannen voor de ontwikkelingen in dit specifieke gebied reeds in dit bestemmingsplan mee te nemen.
Indien de ontwikkelingen onverhoopt toch in een stroomversnelling raken, zouden deze alsnog in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen door voor dit gebied een Wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Het instrument Wijzigingsbevoegdheid is naar onze mening niet het juiste instrument en is procesmatig "te licht" voor een dergelijk majeure ruimtelijke ingreep. Daarboven op komt dat de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op een kwetsbaar natuurgebied, waardoor het instrument helemaal niet geschikt is.
U maakt nu slechts in de toelichting melding van een mogelijke toekomstige ontwikkeling via een wijzigingsbevoegdheid. U noemt het nog niet in de planvoorschriften of op de plankaart. Desondanks willen wij u in de zienswijze toch reeds aangeven dat deze ontwikkeling in het nieuwe plan niet mogelijk moet worden gemaakt, en al helemaal niet via een wijzigingsbevoegdheid. Daar bestaan goede redenen voor:

- Een wijzigingsbevoegdheid mag slechts een beperkte ontwikkeling mogelijk maken, die bovendien in de planvoorschriften exact en objectief moet worden omschreven en begrensd.

Gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot ingrijpende veranderingen in de structuur van het plan. Is dat wel het geval, dan moet worden gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan. Gelet op het feit dat deze herstructurering een forse ontwikkeling lijkt te worden, die in een gevoelig en kwetsbaar natuurgebied moet plaatsvinden zijn wij van mening dat deze zich niet leent voor realisering via een wijzigingsbevoegdheid.

- Belangrijk is verder het volgende. De gemeente gaat er vanuit dat bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan geen onderzoek hoeft te worden verricht naar de (milieu)gevolgen daarvan. Pas als op basis van die bevoegdheid een wijzigingsplan wordt gemaakt hoeft, volgens de gemeente, onderzoek te worden verricht (zie bijv. pag. 47 i.v.m. de Flora- en Faunawet). Dat is niet juist. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (bijvoorbeeld) bij uitspraak van 17 november 2010 (LJN BO4211, te vinden via www.rechtspraak.nl) overwogen dat met het bestaan van wijzigingsbevoegdheden in een bestemmingsplan de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemmingen binnen de gebieden waarop die wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft in beginsel als een gegeven moet kunnen worden beschouwd. Indien een wijzigingsbevoegdheid een bestemming mogelijk maakt die van - negatieve - invloed kan zijn op natuurwaarden dan wel op archeologische, cultuurhistorische of landschappelijke waarden, dan moet voorafgaand aan het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid voldoende onderzoek worden gedaan naar de mogelijke gevolgen van die nieuwe bestemming op die waarden. Dat geldt dus ook bijvoorbeeld voor toename van het verkeer en de gevolgen daarvan voor de verkeersafwikkeling, de luchtkwaliteit, en de natuurwaarden. Bij "natuurwaarden" gaat het niet alleen om beschermde plant- en diersoorten als bedoeld in de Flora- en Faunawet maar ook om de natuurwaarden die worden beschermd door de Ecologische Hoofdstructuur en de Natura 2000 – gebieden, zelfs als de ontwikkeling daarbuiten plaatsvindt (de zogenaamde externe werking). Ook dat moet worden onderzocht voordat de wijzigingsbevoegdheid in het plan kan worden opgenomen.

– **de bebouwingsomvang en nokhoogte**

Met betrekking tot de bebouwingsomvang is gekozen voor toepassing van het vigerende bestemmingsplan voor de aangewezen bouwvlakken in het gebied van Landgoed Dennenheuvel.

	goothoogte		nokhoogte		
	vigerend	aanwezig	gewenst	aanwezig	verhoging
	m	m	m	m	m
pelletier	6	5,2	12	7,2	4,9
dennenheuvel	7	6,3	16	10,5	5,5
euphrasia	9	10,1	16	10,1	5,9

In de structuurvisie van de Zusters van Goede Herder wordt voor Pelletier een nokhoogte voorgesteld, welke 2 keer de goothoogte is en bij Dennenheuvel 2,3 keer en Euphrasia 1,8 keer de goothoogte.

De betreffende percelen zijn voorzien van bouwvlakken met een maximaal bebouwingspercentage, waarbij alleen een maximale goothoogte is vastgelegd. Door niet (tevens) de maximaal toegestane nokhoogte vast te leggen, kan het bouwvolume van Dennenheuvel, Euphrasia en Pelletier ongewenst worden vergroot. De gemeente Bloemendaal heeft op basis van negatieve ervaringen uit het verleden besloten uniformiteit in de bebouwingsmogelijkheden aan te brengen, en heeft bepaald dat bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen de nokhoogte maatgevend zal zijn. Waarom er ten aanzien van Dennenheuvel, Euphrasia en Pelletier echter toch wordt vastgehouden aan (alleen) de goothoogte, wordt door de gemeente Bloemendaal niet gemotiveerd.

Gezien de uitgebreidheid van het plan en de gevoeligheid van het gebied zijn wij hier ten sterkste tegen en vinden, dat de nokhoogte eenduidig moet worden vastgesteld.

In onderstaand plaatje wordt de bebouwingsomvang uitgedrukt in het bebouwingsvolume weergegeven

	bebouwd grond opp. (bgo)				bouwvolume		
	concept BP	gewenst	aanwezig	vergroting	gewenst	aanwezig	vergroting
	m^2	m^2	m^2		m^3	m^3	
pelletier	545	545	448	1,2	6.540	1.670	3,9
dennenheuvel	1.663	1.663	1.464	1,1	26.608	10.672	2,5
euphrasia	2.851	2.851	2.990	1,0	45.616	19.038	2,4
totaal	5.059	5.059	4.903	1,0	78.764	31.380	2,5

Duidelijk is te zien, dat door de zusters het gewenste bebouwd oppervlak (footprint bgo) overeenkomt met het concept bestemmingsplan Bloemendaal 2011 en met de aanwezige footprint. De gewenste mogelijke bebouwingsomvang uitgedrukt in het bouwvolume is echter aanzienlijk groter dan het aanwezige namelijk voor Pelletier 3,9 keer zo groot, voor Dennenheuvel 2,5 keer - meer dan het dubbele - en voor Euphrasia 2,4 keer zo groot – ook meer dan het dubbele.
Deze forse verhogingen komen vooral door de gewenste nokhoogten welke aanzienlijk hoger zijn dan de aanwezige nokhoogten.

In onze recente contacten met de gemeente en ook met de vertegenwoordigers van de Zusters is ons steeds verklaard, dat bij hernieuwde bebouwing de omvang niet zou toenemen. Dat moge zo zijn voor het bebouwd oppervlak (footprint), het is niet het geval voor het gewenste bouwvolume. Taalkundig lijkt het ons echter juist de bouwomvang te definiëren met het driedimensionale bouwvolume en niet met het tweedimensionale oppervlak. Immers iets omvatten is een driedimensionaal begrip.
De constatering, dat de gewenste bouwomvang een majeure toename is van de huidige bouwomvang (meer dan 2 tot bijna 4 keer de huidige bouwomvang) is ons inzien juist.

In september 2008 heeft de Gemeenteraadscommissie Grondgebied zich uitgesproken over een toenmalig plan van de Zusters. De commissie heeft zich bij meerderheid duidelijk uitgesproken tegen ingrijpende veranderingen in het gebied en voor hergebruik van de bestaande bebouwing. De toenmalige wethouder Bruins Slot constateert een beperkende visie bij vrijwel alle raadscommissieleden.
De huidige structuurvisie landgoed Dennenheuvel van de Zusters is minder omvangrijk betreffende gewenste herbouw. Echter nog steeds een majeure verhoging ten opzichte van de bestaande situatie. Bij omissie van de toetsing van dit vernieuwde herbouwplan van de Zusters door de raadscommissie Grondgebied is de aangehaalde mening van de raadscommissie onverkort van toepassing op dit herbouwplan respectievelijk de structuurvisie landgoed Dennenheuvel. Wij kunnen hier alleen maar uit lezen, dat de raadscommissie Grondgebied een uitbreiding van de huidige bouwomvang afwijst.

Gezien de uitgebreidheid van het plan en de gevoeligheid van het gebied zijn wij ten sterkste tegen een verhoging van de bouwomvang en vinden ons gesterkt door de mening van de raadscommissie uit 2008.
Het voorkomen van een toename van de bouwomvang kan worden bewerkstelligd door nu al de nokhoogten vast te stellen op het huidige aanwezige niveau en geen goothoogte als regel op te nemen.

- **het volume van de verkeerstoename en parkeren**

  Op de Brederodelaan na vallen alle wegen direct grenzend aan en in de belendende omgeving van het gebied Schapenduinen / Caprera / Dennenheuvel / Wildhoef onder de categorie plaatselijk verkeer. De inrichting van de wegen door de Gemeente is zodanig, dat doorgaand verkeer wordt ontmoedigd. De wegen zijn relatief smal. Op de Dennenweg, Johan Verhulstweg, Krommelaan en het wijkje van de Schulzlaan is elkaar passerend verkeer niet overal mogelijk.
  Op de Dennenweg is door de aanwezigheid van nu al 10 gebruikersgroepen sprake van regelmatige ernstige verkeerscongestie. De gebruikersgroepen zijn bewoners, Klooster Euphrasia en Zorgcentrum Dennenheuvel, twee schoolgebouwen, kinderopvang, jeugdzorg, architectenbureau, kerk en kapel, begraafplaats, parkeren van wandelaars en fietsrecreanten, auto's van hondenuitlaters.

  Een uitbreiding van het bebouwingsvolume heeft direct een toename van het aantal gebruikers tot gevolg. Een grote toename van het verkeer en de parkeerbehoefte zal het gevolg zijn. Volgens de Structuurvisie Landgoed Dennenheuvel zal het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van Dennenheuvel/ Euphrasia toenemen van oorspronkelijk 35 naar gewenst 125. Ook hier een majeure toename.
  De rust voor het Natura 2000 gebied – de Speciaal Beschermde zone – zal negatief worden beïnvloed.
  Ook dit is een reden de bebouwingsomvang niet te laten toenemen ten opzichte van de huidig aanwezige omvang.

- **het gebruik respectievelijk de openstelling van het bos, dat valt onder Natura 2000 en derhalve een SBZ gebied is.**

  Om de rust voor en de instandhouding van de aanwezige flora en fauna in het Natura 2000 gebied te beschermen is geen of een beperkte openstelling van het bos gewenst, hetgeen noodzakelijk wordt geacht voor het voldoen aan de Europese habitat richtlijnen.

- **woongenot en economische overweging**

  De zusters van de Congregatie van de Goede Herder hebben besloten hun activiteiten op het Landgoed Dennenheuvel volledig te staken en het Landgoed Dennenheuvel te verlaten (zie o.a. hun nieuwsbrief 13 april 2011). Ook in geheel Nederland zijn de activiteiten van de congregatie teruggebracht tot een minimaal niveau. Men spreekt over enige 10 tallen hoogbejaarde zusters. De activiteiten van de congregatie zijn verplaatst naar het oosten, zoals Thailand. Het landgoed wordt verkocht en de opbrengst zal ten goede komen aan hoogst waarschijnlijk de activiteiten in het buitenland. Er wordt dus geen Nederlands of wel gemeentelijk bedrijfseconomisch belang gediend met de opbrengst van het landgoed.
  Bij majeure verhoging van de bebouwingsomvang wordt het woongenot van een bosomgeving aangetast voor de huidige bewoners. Ook de daarbij gepaard gaande forse toename van de verkeersdrukte is een aantasting van het woongenot. Afgezien van het verlies in woongenot zullen deze effecten een waardedaling van de huizen bewerkstelligen.
  Wij vinden het streven naar een hogere economische opbrengst voor de congregatie door deze toename van de bebouwingsomvang niet in overeenstemming met de verwachte daling van het woongenot en de waarde van de huizen van de huidige eigenaren /buren. Op grond hiervan vinden wij een toename van de bebouwingsomvang respectievelijk het bebouwingsvolume onevenredig schadelijk voor ons en derhalve zeer ongewenst.
  Het economisch belang van de zusters weegt niet op tegen onze economische belang en het verlies van woongenot.

Conclusies

- **de bebouwingsomvang**
  Wij pleiten voor het handhaven van de huidige bebouwingsomvang van de bestaande bebouwing uitgedrukt in het bebouwingsvolume op respectievelijk alle drie de bouwvlakken Dennenheuvel, Euphrasia en Pelletier.

- **de nokhoogte**
  Wij pleiten voor het handhaven van de nokhoogte op het niveau van de desbetreffende huidige bestaande bebouwing op de drie bouwvlakken Dennenheuvel, Euphrasia en Pelletier.

- **het gebruik respectievelijk de openstelling van het bos, dat valt onder Natura 2000 en derhalve een SBZ gebied is.**
  Binnen de competentie van de gemeente (zie"Hoofdlijnen ruimtelijk bestuursrecht", Van Buuren e.a., Kluwer 2010, p. 45 en de uitspraak van de Raad van Staten 16 februari 2011, LJN BP4728) toegepast op de bescherming van het bos pleiten wij voor geen of beperkte publieke openstelling van het bos onder de regels van Natuurmonumenten.

Gelet op bovenstaande argumentatie verzoeken wij u deze conclusies in het bestemmingsplan gestalte te geven.

Hoogachtend,

De Buurtvereniging Bloemendaal Noord en mede namens de buurtgenoten vermeld in aangehechte bijlage buurtgenoten.

F.Ph. Stembert voorzitter,
email: stemrecht@planet.nl

W. van Meenen, penningmeester
email: info@bloemendaalnoord.nl

VOS
&
VENNOTEN

Bijlage 2

Buurtvereniging Bloemendaal-Noord

Dr. J. van Deventerlaan 7
2061 KT Bloemendaal
023-5383113
info@bloemendaalnoord.nl
www.bloemendaalnoord.nl
Bankrekening: 91.39.77.411
KvK Haarlem 34345708

Burgemeester, Wethouders en Gemeenteraad

van de Gemeente Bloemendaal

Bloemendaalseweg 158

2051 GJ Overveen

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 aan 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 buren van het Klooster Euphrasia en de economische overwegingen voor de buren.

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

Buurtvereniging Bloemendaal-Noord

Buurt Vereniging
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.

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

Buurtvereniging Bloemendaal-Noord

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-amv	Dennenweg 7. 2061 HW	
Onno Vendel	Joh. Verhulstweg 14	
C. van Nieuwkerk-de Vries	Dennenweg 5 2061 HW	
CF. Eleering	Johan Verhulstweg 19	
Hilde Groen	Bergweg 3 2061 KB	
J. Steketee	Johan Verhulstweg 12	
J. Weesink-v Geest	Joh. Verhulstweg 16 2061 LJ	
A. de Lint	Joh. Verhulstweg 25	
P. Hoogendoorn	Duinlustparkweg 38	
W. Kaufmann	Joh. Verhulstweg 30	

Buurtvereniging Bloemendaal-Noord

Buurt Vereniging

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

Naam Omwonende	adres	handtekening
F.Ph. Stembert	Johan Verhulstweg 37	
W. van Meenen	Dr. J. van Deventerlaan 7	
P.J. Dortmond	Dennenweg 3	
Enzovoort		
E.J. van Druinen	Joh. Verhulstweg 10	

VOS
&
VENNOTEN

Bijlage 3

Aan de Gemeenteraad van Bloemendaal
Inspraaknotitie Buurtvereniging Bloemendaal Noord op de vergadering van de commissie grond op 5 juli 2012

Met betrekking tot het Ontwerp Bestemmingsplan Bloemendaal 2012 en bijlage 3 Toelichting Nota Zienswijzen 12-06-2012

Conclusie
In onze zienswijze hebben wij uitgebreid beargumenteerd op welke gronden wij het noodzakelijk achten de bouwhoogten op het landgoed Dennenheuvel van de Zusters van het klooster Euphrasia vast te stellen op de huidige aanwezige bouwhoogten dan wel de bouwhoogte van de omliggende bebouwing.
In de beantwoording van onze zienswijze is door het College niet ingegaan op onze argumenten en er zijn door het college geen andere argumenten ter onderbouwing van haar keuze aangevoerd. Ook is bij de beantwoording door het College omdraaiing van argumentatie en besluitvorming toegepast. Wij vinden dit ten principale een foute manier van beoordelen en besluiten en wijzen die dan ook ten sterkste af.

Wij verzoeken de raad dan ook de bouwhoogten voor de bebouwingsvlakken Dennenheuvel, Euphrasia en Pelletier op het landgoed Dennenheuvel vast te stellen op de huidige bouwhoogte ofwel ten maximale op 11 meter zoals van de belendende aanwezige bebouwing. Hierbij blijft het bebouwingskarakter in overeenstemming met het aanpalende natuurgebied en als overgangsgebied naar de bebouwing van de dorpskern in stand en de belangen van omwonenden gewaarborgd.

Beoordeling van de beantwoording van onze zienswijze en van de conclusie van het College

1. Wij zijn het eens, dat de aanvullende werking van de bouwverordening 2012 van toepassing is op het huidige bestemmingsplan Veen en Duin (reactie 46a). Dit hebben wij ook nooit bestreden. Wij bestrijden echter de wijze van toepassen. De werking van de bouwverordening is een verbod. In dit specifieke geval een maximum van een maat. De bouwhoogte mag nooit hoger zijn dan 15 m. Binnen het bestemmingsplan kan echter wel een lagere bouwhoogte worden vastgesteld voor een specifieke situatie of locatie. Dit leidt dan binnen de bestemmingsplanregels tot een recht voor de betrokkenen. Dit wordt ook ruimschoots toegepast binnen het bestemmingsplan Veen en Duin.
2. Voor de bebouwingsvlakken Dennenheuvel, Euphrasia en Pelletier is de bouwhoogte niet vastgelegd binnen het huidige bestemmingplan Veen en Duin. Slechts de goothoogte is vastgelegd. Betekent dit nu dat daarmee een bouwhoogte van 15 m gelijk aan de maximum grens van de bouwverordening als recht kan worden bedongen. Nee, de werking van een regel uit de bouwverordening is slechts een verbod en niet een recht op iets. Er is dus geen sprake van een recht van 15 meter bouwhoogte, dat de eigenaren van de bebouwingsvlakken Dennenheuvel, Euphrasia en Pelletier zouden hebben.
   Het is aan het bevoegd gezag " de Gemeente" te bepalen wat de gebouwhoogte boven de goothoogte mag zijn. De gemeente zal hierbij **alle belangen en argumenten wegend** een beslissing moeten nemen. Welke beslissing echter wel begrensd is door de 15 m van de bouwverordening.
3. Tot nu toe is ons niet bekend, dat de gemeente een dergelijke beslissing zou hebben genomen binnen het kader van een principeverzoek van de zuster van het Klooster Euphrasia. De Gemeente heeft de omwonende ook nooit geraadpleegd met betrekking tot deze zaak en derhalve heeft een goede afweging van alle belangen en argumenten niet plaats gevonden. Op basis hiervan kan een historische vaststelling van een vermeend recht niet gefundeerd worden. Ook het Klooster Euphrasia heeft de buren hierover nooit geraadpleegd.
4. Bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan Bloemendaal 2012 kan gelijkluidend aan bovenstaande argumentatie niet gesproken worden van een historisch recht op een bouwhoogte van 15 m op de grondstukken Dennenheuvel, Euphrasia en Pelletier. Op basis van het argument " een historisch recht" kan derhalve een vaststelling van een gebouwhoogte van 15 m in het Bestemmingsplan Bloemendaal 2012 niet plaats vinden. Het gebruikmaken van dit argument door het College is dan ook onterecht. Andere argumenten hebben wij van de Gemeente niet vernomen.

Niet in de beantwoording van onze inspraaknotities en onze zienswijze, nog vanuit andere informatie- of contactbronnen.

5. In onze inspraakreacties en onze zienswijze hebben wij uitgebreid argumenten en belangen van de omwonenden genoemd, waarop wij een gebouwhoogte van 15 m voor de hiervoor genoemde grondstukken afwijzen en pleiten voor een lagere hoogte. Deze zijn in het kort
    a. Toename van 2 tot 5 keer van het bebouwd volume t.o.v. het huidige volume
    b. Geen overeenstemming met de eigen voorwaarde van de Gemeente, dat het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 een conserverend karakter dient te hebben.
    c. Derhalve bij planvorming moet uit worden gegaan van de bestaande situatie
    d. Sterke toename van de gebruiksdruk van het gebied
    e. navenant een sterke toename van de verkeersdruk, waarop ook de aanwezige infrastructuur niet is berekend
    f. de infrastructuur is recentelijk juist aangepast om verkeersdruk tegen te gaan
    g. de hoogteverschillen van het terrein maken dat bij 15 meter gebouwhoogte omwonende feitelijk aankijken tegen een gebouwhoogte van wellicht 17-19 meter op hun maaiveldhoogte.
    h. De toename van de overmatige bebouwing negatieve invloed heeft op de waarde van het bezit van omwonende ten gunste van de inkomsten voor vertrekkende burgers en een buitenlandse organisatie.
6. In het ontwerp Bestemmingsplan Bloemendaal 2012 zijn regels opgenomen, die bepalen, dat bij een geaccidenteerd terrein de gebouwhoogte moet worden gemeten ten opzichte van het peil van de aanliggende straat. De wijze van meten verwoord in de regels van het bestaande (Veen en Duin)bestemmingsplan en voorliggende bestemmingsplan zijn wellis waar nagenoeg gelijk, echter voor het Veen en Duin geldt ook de bouwverordening bepaling van meten voor geaccidenteerd terrein. De vernieuwde bouwverordening 2012 heeft deze extra bepaling ook. De bouwverordening komt in de naaste toekomst echter van Rijkswege te vervallen. De bepalingen voor meten bij geaccidenteerd terrein zijn dan niet meer van toepassing op de bestemmingsplannen van onze gemeente. Tenzij deze dan alsnog te zijner tijd worden opgenomen.
   De bewering van uw College in reactie 46b is dus juist voor korte duur zolang de bouwverordening 2012 nog van kracht is. Echter niet voor de naaste toekomst, zoals wij hebben aangegeven in onze zienswijze.
7. De beantwoording van de reactie 46a tweede alinea is volstrekt onduidelijk. Er staat " Vanzelfsprekend wordt de stedenbouwkundige situatie per locatie beoordeeld hetgeen in een bestemmingsplan leidt tot onderscheiden maximale maatvoering van bouwwerken. Dit onderdeel wordt ongegrond verklaard."
   Dit is nu precies wat wij in onze inspraakreacties en zienswijze hebben betoogd namelijk, dat deze beoordeling in relatie tot de bouwhoogte in het geheel niet is gedaan, zoals wij ook hierboven onder punt 1 tot en met 4 hebben aangegeven. Op basis van een gebrek aan beoordeling door het college kan een verschil in bouwhoogte tussen de toekomstige bebouwing op de grondstukken Dennenheuvel, Euphrasia en Pelletier ten opzichte van de omliggende aanwezige bebouwing niet worden gerechtvaardigd.
8. In reactie 44 wordt in het antwoord gesteld , dat bij een bouwhoogte van 15 m het ontwerpplan zeker blijft binnen de toegelaten hoofdmassa volgens het geldend bestemmingsplan. In 46C wordt gesteld, dat de planologische situatie niet verandert voor de omwonende.
   Dit is omkering van besluitvorming en argumentatie. Zoals wij hiervoor hebben betoogd kan het College op grond van haar argumentatie geen bouwhoogte vaststellen van 15 m. Op basis van onze argumentatie is een hoogte van 11 meter correct. Het gevolg van dit besluitvormingsproces leidt tot de conclusie dat bij een bouwhoogte van 15 m het bouwvolume aanmerkelijk (2 tot 5 keer) toeneemt ten opzichte van het huidig aanwezige en de huidig mogelijke toegelaten hoofdmassa. De bouwhoogte verhoging in zichzelf is dus de oorzaak van een aanmerkelijke toename van de bouwmassa en niet omgekeerd.

F.Ph. Stembert
Voorzitter Buurtvereniging Bloemendaal Noord
Lid werkgoep Euphrasia

Effect van de bouwhoogte op het bouwvolume

	bebouwd grond opp. (bgo)				bouwvolume			
	concept BP	gewenst	aanwezig	vergroting	gewenst	hoog 15 m	aanwezig	vergroting
	m^2	m^2	m^2		m^3	m^3	m^3	m^3
pelletier	545	545	448	1,2	6.540	8.171	1.670	4,9
dennenheuvel	1.663	1.663	1.464	1,1	26.608	24.948	10.672	2,3
euphrasia	2.851	2.851	2.990	1,0	45.616	42.768	19.038	2,2
totaal	5.059	5.059	4.903	1,0	78.764	75.887	31.380	2,4