

Buurtvereniging Bloemendaal-Noord



Burgemeester en Wethouders Gemeente Bloemendaal
Bloemendaalseweg 158
2051 GJ Overveen

Bloemendaal, 10 augustus 2011

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

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

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 2008. 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 Beschermd 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 Natuurbeschermingswet 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 majeuere groter dan de huidige nokhoogte

	gothoogte		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.

	gothoogte		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 gothoogte is en bij Dennenheuvel 2,3 keer en Euphrasia 1,8 keer de gothoogte.

De betreffende percelen zijn voorzien van bouwvlakken met een maximaal bebouwingspercentage, waarbij alleen een maximale gothoogte 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 gothoogte, 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 Beschermd zone – zal negatief worden beïnvloed.

Ook dit is een reden de bebouwingsomvang niet te laten toenemen ten opzichte van de huidige 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 verkeersdruk 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