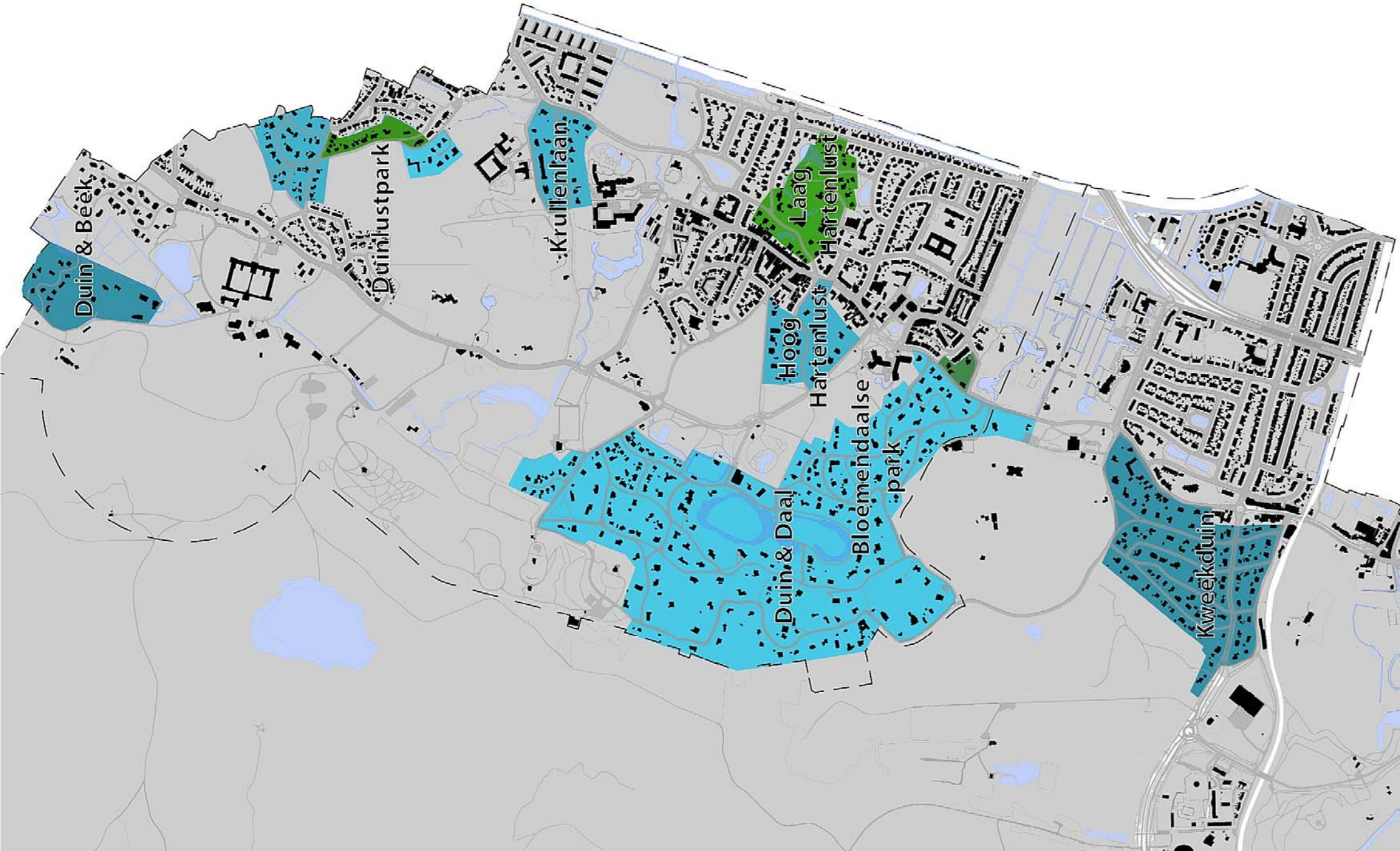


Bijlagenboek Nota villawijken 2017

Bijlage 1	Kaarten villawijken
Bijlage 2	Kaarten aardkundige waarden
Bijlage 3	Verslag consultatiebijeenkomst architecten 2014
Bijlage 4	Resultaten mini-enquête villawijken 2016
Bijlage 5	Nota zienswijzen onderdeel villawijken
Bijlage 6	Handreiking kavelpaspoort

Bijlage 1 Kaarten villawijken



Duin & Beek

Duinlustpark

Krullentaan

Hoog Hartenlust

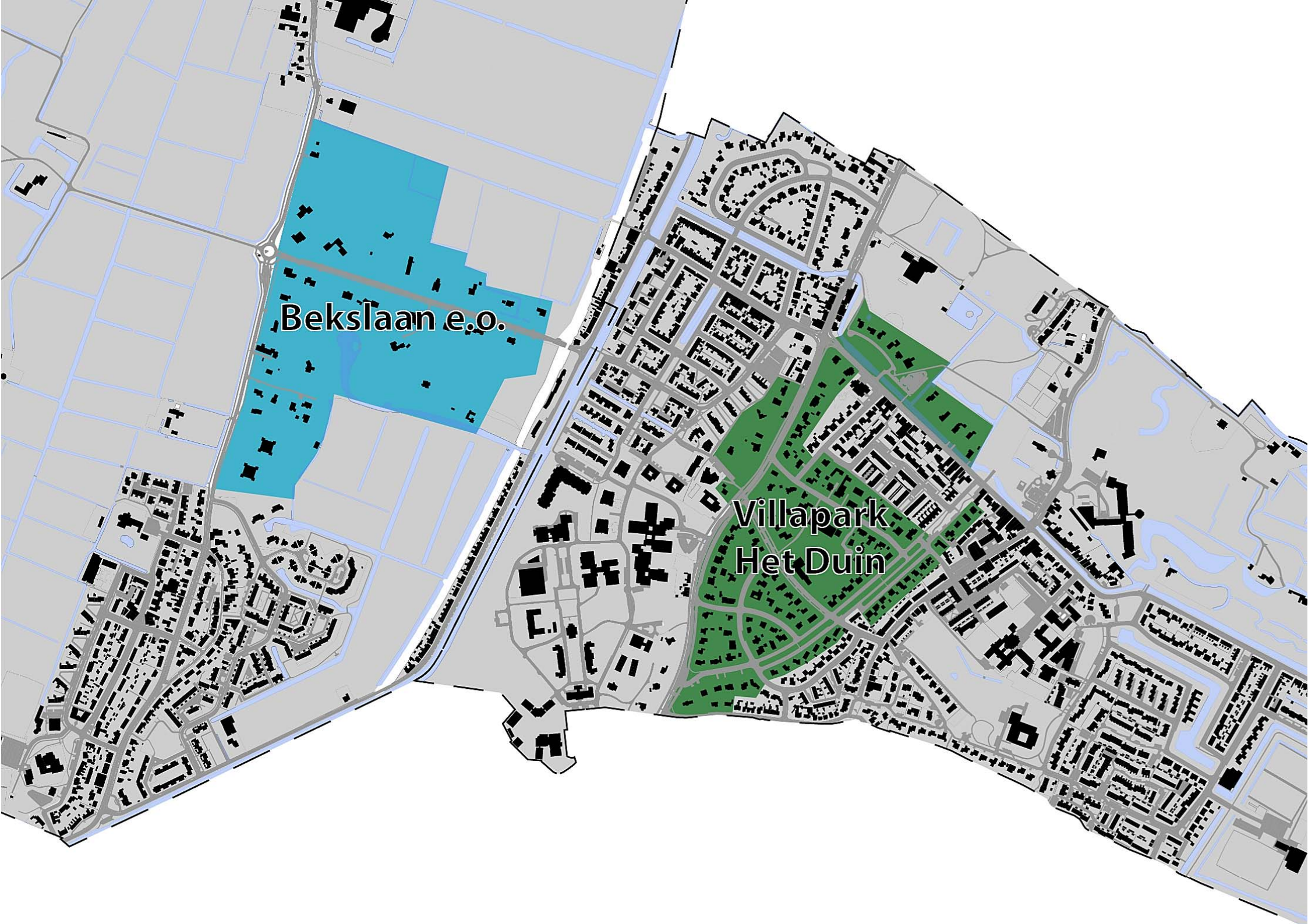
Laag Hartenlust

Duin & Daal

Bloemeindalse park

Kweekduin





Bekslaan e.o.

Villapark
Het Duin

Bijlage 2 Kaarten aardkundige waarden





Villapark

Oostenduin

Villapark

Aerdenhout

Haringbuys

Villapark

Koeduin

Villapark

Klein Bendveld

Villapark

Naaldenveld

Aerdenhout-Bendveld

Bendveld



Bekslaan e.o.

Villapark
Het Duin

**Bijlage 3 Verslag consultatiebijeenkomst
architecten 2014**

Project Duurzame Landgoederenzone

Consultatiebijeenkomst architecten 16 januari 2014

Aanwezig:

Architecten: Dhr. E. Ames, dhr. H. Warnaars, dhr. E. Bloemen, dhr. W. Peltenburg, dhr. G. van Delft, mw. S. Karsten, mw. T. van Dijk, dhr. D. Dam, N. van Bockhoven, B. Knuijt.

Gemeente Bloemendaal: Mw. M. Fopma, dhr. J. Rozema, dhr. P. Schaapman, dhr. O. van Nispen, mw. J. Olijerhoek.

1. Opening en inleiding

Door mw. Fopma wordt een inleiding gegeven over het project Duurzame Landgoederenzone. Het doel van het project en het proces worden toegelicht. Meer informatie is te vinden op de website www.landgoederenzone.bloemendaal.nl

2. Ervaringen met de planologische kaders van de gemeente

De heer Rozema vraagt de aanwezige architecten om hun ervaringen en visie op het beleid van de gemeente Bloemendaal. Hoewel er veel dezelfde meningen en tips waren, hadden enkele architecten een tegenovergestelde mening. Hieronder zijn de punten beschreven die genoemd zijn.

Conserveren versus kaders stellen

- Het proces van de gemeente is veranderd waardoor je als architect minder kan sturen. Je moet als gemeente afbakenen wat je niet wil, stel de kaders. Nu is het makkelijk om te vervangen.
- De kaders vanuit het bestemmingsplan zijn erg stak om het huidige gebouw heen. Soms staat er een woning eigenlijk niet op de juiste plek in het kavel, bijvoorbeeld te ver achter de rooilijn van de andere villa's en wil je bij herbouw de woning in de rooilijn terugbouwen. Je zou hier op een andere manier mee omgaan moeten gaan.
- Geef als gemeente ruimte door een aantal randvoorwaarden te stellen ten aanzien van kwaliteitseisen.
- Laat het conserverende karakter van het bestemmingsplan los en laat bij herbouw de locatie van de villa over aan de architect.
- Bij landgoederen wil men een extra gebouw voor mantelzorg (kangaroewoning), de wet is er maar het mag nu niet volgens het bestemmingsplan. Ga deze mogelijkheid regelen.
- De jaren 50 villa's voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Mensen vinden de villa's niet mooi, ze zijn vaak ook te klein. Daarom komt de wens tot nieuwbouw veel voor. Maar ook in andere wijken is de wens tot herbouw, maar gaat dit vaak niet door vanwege het 'krimpfolie'.
- Een optie zou zijn om 2 bouwkavels aan te geven in het bestemmingsplan. Een plek om echt iets nieuws neer te zetten (bijv. ivm bezonning). En een bouwvlak als het om een monumentale villa gaat.
- In jaren 20 zijn villa's van de zon afgebouwd, nu wil je juist zon hebben.
- Let op burens, die willen het altijd anders.
- Door krimpfolie ontmoedig je nieuwbouw en stimuleer je het bouwen van een cataloguswoning. Dat wil je niet, je wilt juist kwaliteit.
- Opdrachtgevers willen altijd meer dan mogelijk is, de mogelijkheden om aan te bouwen zijn te ruim en vaak gebeurt dit slecht.
- Politiek ontstaat er angst en terughoudendheid. Dat is heel jammer. Wij zouden als architecten moeten aangeven dat ontwerpen leuk is en belangrijk en tot mooie dingen kan leiden. De vraag is of welstandsnota's ook goed zijn.
- Stel de goothoogte op 6 m. en geef een volume aan.
- Het vergunningsvrij bouwen is een ramp, dit wordt vaak lelijk uitgevoerd.

Villa's en groen/landschap:

- Er is een precair evenwicht tussen bebouwing en groen. Let op je volume wat mogelijk is.
- Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan per villa gaat te ver.
- De gemeente zou de samenhang moeten inventariseren tussen villa's en het groen en bijv. de zichtlijnen. Dit is ook een welstandsitem.
- Ga handhaven op de hagen langs de weg, deze moeten niet te hoog worden.
- Kijk naar de leesbaarheid van het landschap, hoeveel jaren vijftig woningen wil je behouden.
- Niet bouwen aan openbaar groen mag niet vergunningsvrij.
- Je moet ook de landschapsarchitecten benaderen bij het opstellen van een nota voor de landgoederenzone. Je kan dan namelijk een visie maken op de openbare ruimte.
- Bij beeldbepalende en monumentale villa's zou je wel moeten bepalen dat het bouwvlak op dezelfde plek moet blijven. Je moet dan wel als gemeente onderzoeken welke beeldbepalende villa's er in de wijken staan. In Zandvoort is gekeken naar beeldbepalende woningen.
- Bloemendaal moet het groen beschermen en de architecten geven de bebouwing vorm.
- Laat de natuur/landschap bepalen wat er mag. Laat bijv. de boom staan op een perceel en schuif met de bouwmogelijkheden.

Nieuwe villagebieden:

- Onderscheid de oude villawijken van de nieuwe villawijken. In bestaande wijken is goed te schuiven. In nieuwe wijken staat alles erg dicht bij elkaar. Ook kan het zijn dat de kosten voor de grond zo hoog zijn dat de koper een catalogus woning neerzet om het financieel haalbaar te maken.
- Deelplan Duin en Beek in Park Brederode is een goed voorbeeld van een flexibel bestemmingsplan, waarbinnen je als architect enige vrijheid hebt om een woning te ontwerpen. Daar kan je ook naar kijken.
- Voor nieuwe wijken is regelgeving erg specifiek. Te beknellend ook naar de toekomst toe. Gemeentes willen alle grond uitgeven maar wil ook aangeven wat er mag. Er is vaak te weinig openbaar groen in de nieuwe villawijken.

Voorbeelden:

- Gemeente Bergen Eeuwige laan. Is een goed voorbeeld.
- Als architect bekijk je altijd het kavel en de kenmerken daarvan. De bijgebouwen regeling is te algemeen, in Duin en Daal werkt dit bijvoorbeeld niet omdat het terrein geaccidenteerd is. Bijgebouwen (garage) moeten daar soms juist aan de voorkant worden gesitueerd. Doordat de perceel in Duin en Daal geaccidenteerd zijn, wordt de bouwmassa soms verkeerd bestemd. .
- Parkweg 2 in Duin en Daal is een voorbeeld van wat er mis kan gaan als de gemeente conserverend bestemd. Er stond een bungalow met een grote footprint en een plattegrond met 8-hoeken. Omdat de opdrachtgever de bouwmassa wilde maximaliseren, is de nieuwbouw is helemaal binnen die oude footprint gebouwd, maar dan met een kapverdieping erop. Als het bestemmingsplan een flexibeler kader had geboden, had hier een mooiere en beter passende villa kunnen worden gebouwd.

Stelling 1. Als de gemeente afwijking van het bestemmingsplan verleent voor de bouw van een villa, mag zij in ruil daarvoor eisen stellen aan de inrichting van het perceel met als doel om de ruimtelijke kwaliteit van de villawijk te versterken.

De architecten zijn het hier over het algemeen niet mee eens. In ieder geval zouden de eisen vooraf bekend moeten zijn.

Het is oneerlijk om alleen eisen te stellen bij een afwijking van het bestemmingsplan. Als je doel is om de ruimtelijke kwaliteit te versterken, zou je dergelijk eisen bij alle nieuwbouwplannen moeten stellen. Als voorbeeld wordt de villa aan de westerduinweg genoemd. Daar schuift de opdrachtgever met het bouwvlak vanwege de eik. Deze opdrachtgever zou dus benadeeld worden, omdat hij een waardevolle boom wil behouden.

De gemeente zou niet alleen eisen moeten stellen aan hekken, maar ook aan heggen. Nu zie je dat mensen in plaats van hoge hekken, hoge heggen laten groeien. Het effect is hetzelfde, namelijk dat vanaf de weg de woning niet meer kunt zien en alleen maar tegen hoge erfafscheidingen aankijkt.

Het gaat bij hekken en heggen aan handhaving. Maar dat zijn al de regels.

De insteek is omgekeerd, alleen afwijking wanneer het bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Stelling 2. De gemeente moet in het bestemmingsplan het bouwvlak strak om de bestaande villa leggen (krimfoliethode), zodat alle betrokkenen (eigenaar, architect, omwonenden) weten waar ze aan toe zijn bij sloop/nieuwbouwplannen.

De architecten hebben hun standpunt hierover al uitgebreid besproken bij het onderdeel 'ervaringen met planologische kaders'. De meeste architecten zijn een voorstander van meer flexibel bestemmen. Conserverend bestemmen is te verantwoorden bij cultuurhistorisch waardevolle villa's die je wilt beschermen. Maar dat soort villa's moet je beschermen met een monumentenstatus en niet via het bestemmingsplan.

Stelling 3. De villawijken moeten een exclusief woonmilieu voor de captains of industry blijven. In villawijken mogen daarom alleen vrijstaande woningen worden gebouwd. Bestaande villa's mogen niet worden gesplitst.

De architecten zijn hier tegen. Maar er zou wel meer maatwerk moeten komen. Afhankelijk van de villa, de grootte, het interieur zou je moeten bepalen of een villa gesplitst kan worden. Sommige panden moet je niet willen opsplitsen. Een nieuwe tendens is dat ouderen blijven wonen en dat een kind met het eigen gezin in het pand intrekken.

Het gebeurt nu nog weinig dat panden worden gesplitst. En de grote panden zijn al gesplitst.

Tips voor de gemeente zijn dat je kan kijken naar het maximum van aantal splitsingen. Of kijk naar de grote van de woning en of het past in de wijk.

Kijk naar het landschap, de kavels en de positionering van kavels. Dit heeft wel consequenties. Pas maatwerk toe. Dit zou eens door een stedenbouwkundig bureau onderzocht moeten worden, waar kan je splitsen en waar niet.

Kijk ook of de bestemming kan veranderen. Bijv. kantoor bestemming in villa's.

Stelling 4 De gemeente moet de bouw van appartementen in villawijken toestaan, zodat vermogende senioren kunnen doorstromen in hun eigen wijk en er weer villa's beschikbaar komen voor gezinnen met kinderen.

Sommige architecten zijn het hier eens. Echter de appartementen moeten wel groot zijn, anders werkt het niet. Villabewoners hebben over het algemeen te veel en te grote en hoge meubels. Je hebt ongeveer 200m² nodig voor een appartement en dan nog een berging en garage.

In Bussum zijn villa's gesplitst maar het is niet mooi.

Er wordt geopperd dat de gemeente dan wel moet aangeven waar je appartementen mag ontwikkelen. Ga ook geen villa's slopen en nieuwe complexen neerzetten, dit levert geen kwaliteit. Slechte voorbeelden zijn Vijverweg/Bloemendaalseweg en Nachtegaal aan de Bloemendaalseweg. Je zou het ook kunnen hebben over meergezinswoningen. Maar het splitsen kan je niet generiek beoordelen.

Gevolg van appartementen realiseren is dat er meer parkeerplekken moeten komen. Opgemerkt werd dat er vroeger ook meer auto's of koetsen op het terrein stonden geparkeerd.

Stelling 5. Nieuwe villa's moeten qua architectuur aansluiten bij de omliggende woningen. Er mag geen moderne architectuur worden gebouwd in villawijken met voornamelijk traditionele architectuur. Er mag geen historiserende architectuur worden gebouwd in villawijken met voornamelijk moderne architectuur.

De architecten zijn het hier niet mee eens. Je moet historiserend bouwen niet afdwingen.

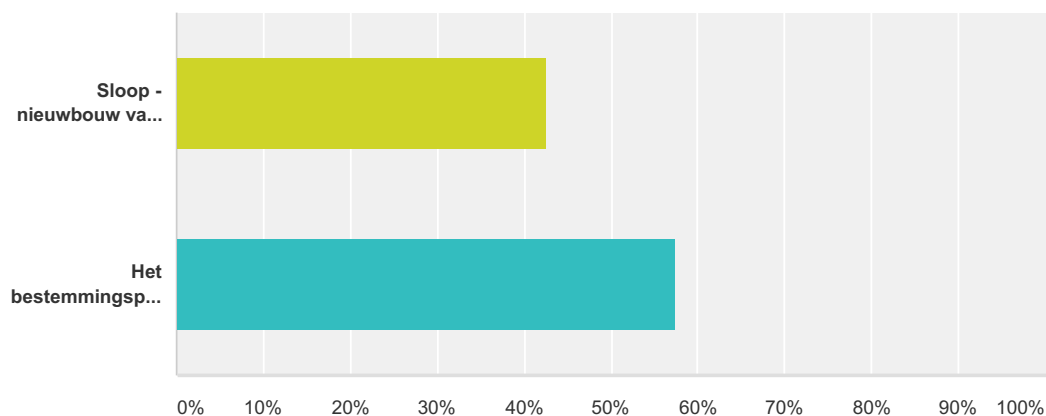
Wel is het lastig aan te geven welke eisen je zou moeten stellen, dit heeft met kwaliteit te maken.

Er moet wel respect zijn voor de omgeving.

Bijlage 4 Resultaten mini-enquête villawijken 2016

Q1 Geef aan naar welke van de twee stellingen uw voorkeur uitgaat.

Beantwoord: 134 Overgeslagen: 0



Antwoordkeuzen	Reacties
Sloop - nieuwbouw van een villa is een kans om tot een kwaliteitsimpuls te komen. Om die kans goed te kunnen benutten, moet de gemeente kunnen afwijken van het bestemmingsplan als iemand een bestaande villa sloopt en wil vervangen door een nieuwe villa.	42,54% 57
Het bestemmingsplan geeft aan alle betrokkenen (verkoper/ koper/ architect en omwonenden) zekerheid over wat er op een perceel gebouwd kan worden. De gemeente moet daarom bij sloop - nieuwbouw niet afwijken van het bestemmingsplan.	57,46% 77
Totaal	134

#	Ruimte voor toelichting:	Datum
1	vigerende bestemmingsplannen in de jaren 70-80 hebben geleid tot slechte ruimtebenutting van percelen. Met name de eis van 10m afstand tussen huis en perceelgrens heeft verrommeling van tuinen veroorzaakt	26-4-2016 18:15
2	Merendeel van de woonbebouwing is kwalitatief al bouwkundig hoogwaardig en qua aanzicht beeldbepalend (edoch niet beschermd): het ruimtelijk beleid moet daarom juist eerder gericht worden op het tégengaan van sloop nieuwbouw, dan het stimuleren ervan.	25-4-2016 21:01
3	Afwijken en dan nieuwe kaders bepalen vraagt veel inzet en visie van de gemeente. Bloemendaal heeft in het verleden aangetoond hier niet sterk in te zijn, dus die weg moet niet opgegaan worden. Als iemand nu een pand koopt met de intentie tot sloop weet de koper ook van te voren wat de mogelijkheden en beperkingen zijn en kan daar de beslissing op baseren. De gemeente kan vervolgens ook handhaven volgens heldere lijnen, namelijk het bestaande bestemmingsplan	24-4-2016 11:45
4	Goede regels welkom. Maar de normen veranderen ook in de tijd: laat eventueel een kleine groei van het woon oppervlak toe e.g. 10% van het verschil totaal en huidig oppervlak en ook in afstanden tot het perceel grens Geen wijzingen in hoogte van het perceel en afstand tot de weg.	19-4-2016 20:11
5	voorkomt gerommel	15-4-2016 10:29
6	De rechtszekerheid is het best gediend met een bestemmingsplan wat door inspraak procedures democratisch is gekomen en recentelijk in 2013 aangepast. Bestemmingsplannen kijken naar de omgeving in brede zin volledige leefomgeving. Als het wordt toegestaan om op ad hoc basis inbreuk op te maken zal de omgeving hieronder lijden en individuele belangen de voorrang krijgen	14-4-2016 16:58
7	Duidelijke voorkeur voor trouw aan het bestaande bestemmingsplan. Echter: maak een uitzondering voor nieuwbouw op percelen die om historische redenen excentrisch zijn bebouwd. Meestal zal dit gaan om voormalige dienstwoningen.	12-4-2016 19:56

Enquête landgoederennota 2016

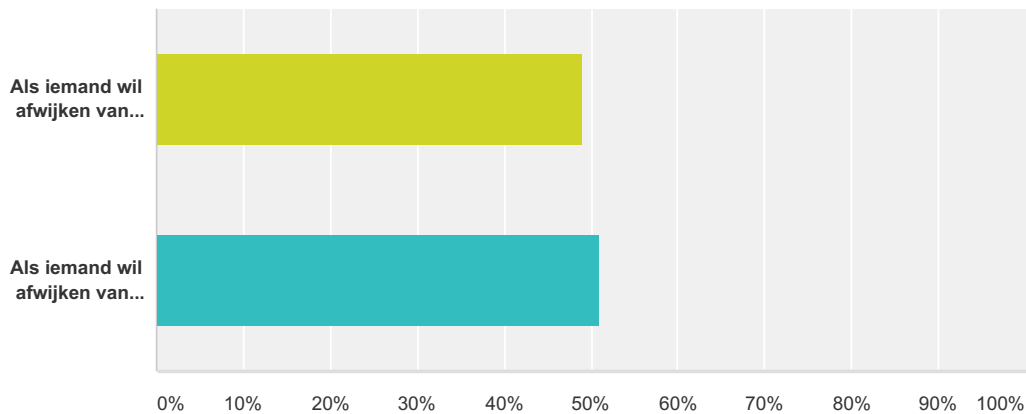
8	de gemeente wijkt nu al in een aantal gevallen af van het bestemmingsplan. de daardoor opgetreden schade voor het park is groot.	11-4-2016 15:54
9	Er moet een mogelijkheid zijn om de locatie te benutten naar moderne inzichten; ruimer te bouwen, en te zorgen dat de nieuwbouw nog jaren zijn genot oplevert en zijn waarde behoud. Vrijheid in ontwerp, ligging, indeling etc. is belangrijk.	6-4-2016 22:43
10	Wij zijn zelf in 1990 bij de bouw van onze villa uiterst strikt gehouden aan het bestemmingsplan. Op zich geen bezwaar, maar het knelde in ons geval meer dan nodig was. Wel moet het gemeentebestuur zich realiseren dat het geven van een vinger aan ondernemende Bloemendalers niet zelden leidt tot verwoede pogingen de hele hand te krijgen. In dat opzicht heb ik sterk geargeld om toch voor handhaving van het bestemmingsplan te kiezen. Ik kan niet beoordelen of het mogelijk is ondubbelzinnige grenzen vast te stellen. Ik vrees voor krantenberichten en rechtszaken.	6-4-2016 15:29
11	Onder voorwaarde van een gecontroleerde afwijking	6-4-2016 13:47
12	Wellicht voorbarig, maar hoe worden de omwonenden geïnformeerd over de wijzigingen in het bestemmingsplan? Is er dus altijd een mogelijkheid om bezwaar te maken tegen mogelijke bestemmingsplanwijzigingen?	6-4-2016 12:27
13	Er kan dan teveel willekeur gaan optreden , als er per geval gekeken gaat worden. Mijn voorkeur staat er niet bij Slopen van oude villa's verbieden	6-4-2016 9:37
14	Niet afwijken, het eind is anders zoek. En de verrommeling slaat toe - zet in op onderhoud en renovatie.	6-4-2016 9:35
15	Geen enkele toezegging verlenen aan projectontwikkelaars (die handelen in naam van eigenaren) om bebouwing toe te staan die te hoog of te groot is. Daartoe dus ook geen precedenten scheppen voor in de toekomst.	4-4-2016 17:35
16	Nieuwbouw kan verstorend werken in het beeld van een straat. Juist oude woningen geven rijkdom aan dat beeld. Wie nieuw wil bouwen moet naar een nieuwbouwlocatie op zoek gaan	4-4-2016 17:33
17	er zijn in de gemeente Boemendaal in de jaren omstreeks 1980 veel lelijke en slechte woningen gebouwd.Het is zeer sterk aan te bevelen om voor een initiatiefnemer tot sloop/nieuwbouw meer mogelijkheden te bieden.Enige verruiming van het bestaande bouwoppervlak moet ook mogelijk zijn.	2-4-2016 11:20
18	ik denk wel dat om een of andere manier het slopen van echt mooie karakteristieke villa's meer ontmoedigd moet worden. het gemeentelijk monument is daarvoor wellicht een goed instrument.	2-4-2016 8:07
19	Het huidige regiem is heel strak , en leidt tot niet zo bedoelde situaties . Wat vrijheid moet kunnen , toetsing wordt moeilijker en kan leiden tot langdurige vervelende discussies . Toch moet dit ons niet weerhouden om de deur op een kier te zetten . Paspoot idee lijkt prima .	1-4-2016 15:05
20	De bestaande bebouwing, zeker van vóór WO2, is zeer bepalend voor de atmosfeer in de gemeente. Daarom is uiterste zorgvuldigheid geboden bij het goedkeuren van vervangende bebouwing.	1-4-2016 10:55
21	Er zou wel enige flexibiliteit kunnen zijn. Het lijkt me dat een procedure voor kleine aanpassingen wel voldoende is.	31-3-2016 16:44
22	Behoud, behoud, behoud ... geeft de grootste kans op een groenblijvend en authentiek Bloemendaal (waar de mensen voor komen en blijven).	31-3-2016 13:15
23	Op zich prima, maar bouwvolume in principe niet laten toenemen	31-3-2016 12:52
24	Zorgvuldigheid is wel geboden, maar verandering hoort bij het leven. Het kan zijn dat een mooie boom behouden kan blijven of het woongenot vergroot wordt door kleine wijzigingen.	31-3-2016 11:39
25	Met name de jaren 50-70 bungalows kennen vaker een te lage goothoogte en vaak ook een afwijkende plattegrond om nieuwbouw conform bestaande goothoogte en "footprint" aan de huidige wensen en eisen mogelijk te maken. Enige flexibiliteit is dan wenselijk.	31-3-2016 9:16
26	Waarom moet er uberhaupt gesloopt worden?	30-3-2016 20:58
27	Het geheel aan bebouwing geeft Bloemendaal haar charme, sloop/nieuwbouw zal daaraan eerder afbreuk doen dan werkelijk kwaliteit toevoegen. Behoudens gevallen waar het tegendeel evident een goed idee is ben ik dan ook voorstander van handhaving van het conserverende karakter. Een extra stimulans om uit economische motieven eerder te slopen dan te behouden en verbeteren wordt daarmee vermeden.	30-3-2016 16:45
28	Het perceel Slingerweg 10 is een rietgedekt boerderij-achtig huis. de verschillende delen werden respectievelijk gebouwd in 1949 (keuken, tijdelijk slaapvertrek) 1950 hoofdhuis, 1982 kelder, 2 slaapkamers parterre, slaapkamer en opslag 1e verdieping. 2008, (vergrote) serre . Kortom, een lappendeken.	30-3-2016 14:02
29	Vroeger was er ook dynamiek in de ontwikkelingen, dat moet blijven om de tijdgeest in de bebouwing te laten weerspiegelen. Sterker nog als de welvaart stijgt zou er meer aandacht aan architectuur besteed moeten worden en daar heeft de gemeente een stimulerende rol in.	30-3-2016 13:38
30	Kwaliteitsimpuls belangrijk. Plannen zijn niet in beton gegoten en moeten kunnen worden aangepast.	30-3-2016 11:23

Enquête landgoederennota 2016

31	Een duidelijk kader wat wel en niet geoorloofd is bij nieuwbouw na sloop geeft duidelijkheid. Afwijken van de regels (het willekeurig verlenen van vrijstellingen) leidt tot onduidelijkheid. Er lijkt nu een vorm van anarchie te bestaan bij de Welstandscommissie t.a.v bepalingen die al lang bestaan	30-3-2016 10:53
32	Het gaat om het pand van Euphrasia/Dennenheuvel dat aan de Krommelaan staat. Is nu één pand en in de toekomst meer woningen?	29-3-2016 23:57
33	Het karakter van een wijk moet wel behouden blijven. Nieuwe huizen met lager energieverbruik zijn op termijn beter. Styling wel binnen kaders van de wijk houden.	29-3-2016 20:42
34	thans wordt op het perceel naast ons een nieuwe "villa" gebouwd die ruimschoots hoger is dan de oude villa. Bijzonder onprettig want in plaats van op bomen kijken wij nu op een nieuw glimmend dak van een prefab villa	29-3-2016 16:37
35	Het bestemmingsplan is de uitkomst van een afgewogen beoordeling wat Gemeente en omwonenden zien als de ideale ruimtelijke invulling van een bepaalde omgeving. Flexibiliteit buiten het bestemmingsplan om geeft onvoldoende zekerheid dat de algemene richtlijnen geëerbiedigd worden, met name niet voor de direct betrokkenen, de omwonenden.	29-3-2016 15:52
36	als bestaande huisbewoner heb je beust voor de plaats van je huis gekozen. het zou fout zijn als je zich ineens veranderd door nieuwe plannen van burens etc.	29-3-2016 14:19
37	Ik wil niet dat mijn woonplezier wordt beïnvloed omdat er ineens in mijn directe omgeving een huis wordt gebouwd wat veel groter is of veel dichterbij komt te staan dan het huis wat er eerst stond	29-3-2016 14:17

Q2 Geef aan naar welke van de twee stellingen uw voorkeur uitgaat:

Beantwoord: 57 Overgeslagen: 77



Antwoordkeuzen	Reacties
Als iemand wil afwijken van het bestemmingsplan, dan dient hij/zij een ontwerp te maken en moet de gemeente beoordelen of zij planologisch medewerking wil verlenen aan dit ontwerp.	49,12% 28
Als iemand wil afwijken van het bestemmingsplan, dan dient de gemeente vooraf aan te geven binnen welke kaders er kan worden afgeweken. De initiatiefnemer dient een ontwerp te maken dat binnen deze kaders past.	50,88% 29
Totaal	57

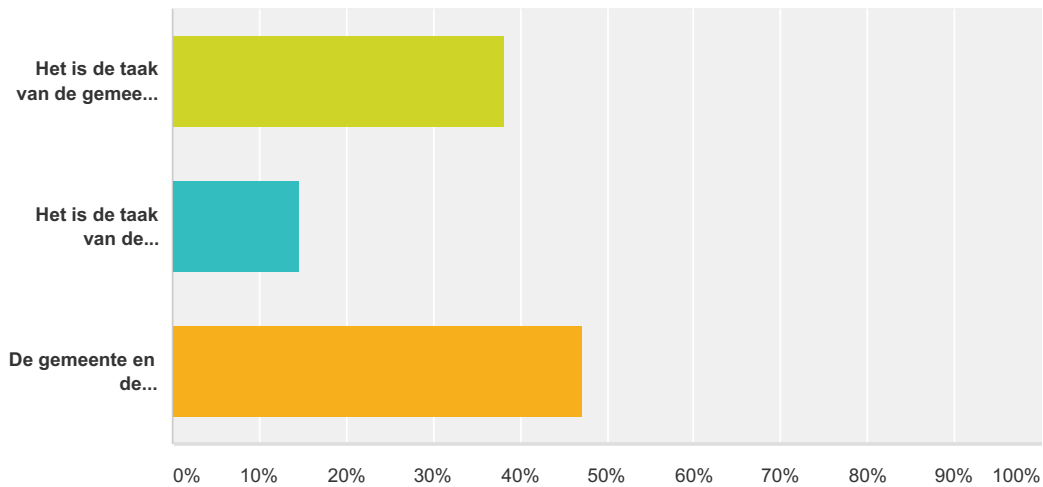
#	Ruimte voor toelichting:	Datum
1	Duidelijkheid vooraf; rechtszekerheid en beroepsmogelijkheid horen bij een procedure.	6-4-2016 22:48
2	Op deze wijze weet de gemeente precies waar zo over oordeelt. In het andere geval zal de initiatiefnemer sterk geneigd zijn de grenzen van de kaders op te zoeken c.q. te passeren.	6-4-2016 15:33
3	Laat maar zien, daarna beoordelen met zware inbreng van belangen direct betrokkenen (buren bijvoorbeeld)	6-4-2016 13:55
4	Minder ambtelijke bemoeienis lijkt wenselijk. Ook van regeringswegen worden de strakke regels verruimd (serre,dakkapellen etc)	2-4-2016 11:26
5	Zo weet men vantevoren waar men aan toe is . Het kan zijn dat dit tot veel proefballonnetjes leidt.	1-4-2016 15:13
6	Gemeente dient zich zo weinig mogelijk met prive-zaken te bemoeien	31-3-2016 17:01
7	kaders zijn erg vaag vaak. Beter is af te wijken van bestemmingsplan op basis van een concreet ontwerp. Middels omgevingsvergunning dan ook alleen vergunning geven voor dat ontwerp. Omgevingsvergunning moet als er afwijking is van bestemmingsplan vatbaar zijn voor beroep	31-3-2016 12:54
8	Vooraf kaders geven biedt richting en kan het ontwerp proces speler laten verlopen.	31-3-2016 9:18
9	Het in het huidige bestemmingsplan voorziene bouwvlak, wordt deels door de bestaande bebouwing gevuld, biedt echter ruimte voor herbouw van een villa die voldoet aan de eisen des tijds en bovendien ruimschoots in verhouding staat tot de perceelgrootte van 1.5 Hectare	30-3-2016 14:08

Enquête landgoederennota 2016

10	<p>Creativiteit komt niet van de gemeente, maar de gemeente kan wel beoordelen of iets een mooie toevoeging of verbetering is, daarom moet de gemeente de vrijheid tot ontwerp geven en daarna toe- of afwijzen en niet andersom, dat zou een verschraling van de ontwikkelingen betekenen terwijl het een van de basistaken van de gemeente is het woongenot te bevorderen. Dit woongenot bevorderen kan juist ook door dingen buiten het bestemmingsplan toe te staan in ruil voor het openbaar toegankelijk maken van een stukje natuur. Aan een afgesloten terrein heeft de bevolking geen plezier terwijl extra natuur een verbetering van het woonklimaat is, daar mag de nota wat mij betreft veel meer naar toe streven.</p>	30-3-2016 13:46
11	<p>Versneld en werkt minder frustratie in de hand. Kan voor initiatiefnemer kostenverlagend werken.</p>	30-3-2016 11:25
12	<p>Het vooraf aangeven van kaders door de Gemeente is een kwestie van "smaak" van de betreffende zittende ambtenaren/politiek op het moment van het bepalen van de kaders. Dit kan zomaar een andere "smaak" zijn als iemand anders deze functie vervult. Daarom lijkt het mij niet juist dat dit vooraf wordt vastgelegd. Per geval per tijdstip laten toetsen aan de dan geldende omgeving van de woning lijkt mij juister.</p>	29-3-2016 22:01
13	<p>Logisch om tevoren te weten waar je aan toe bent.</p>	29-3-2016 20:43

Q3 Geef aan naar welke van de drie stellingen uw voorkeur uitgaat:

Beantwoord: 55 Overgeslagen: 79



Antwoordkeuzen	Reacties
Het is de taak van de gemeente om de omwonenden vooraf te consulteren over de kaders waarbinnen zij medewerking wil verlenen aan de bouw van een nieuwe villa. De initiatiefnemer kan zijn burens pas informeren als hij zekerheid heeft over de kaders die de gemeente stelt voor de nieuwbouw	38,18% 21
Het is de taak van de initiatiefnemer om zijn burens vooraf te consulteren als hij een nieuwe villa wil bouwen. De initiatiefnemer moet de gemeente informeren over de wensen van zijn burens, zodat de gemeente daarmee rekening kan houden bij het opstellen van een ruimtelijk kader.	14,55% 8
De gemeente en de initiatiefnemer dienen gezamenlijk de omwonenden te consulteren over het nieuwbouwinstituut.	47,27% 26
Totaal	55

#	Ruimte voor toelichting:	Datum
1	deze vraag begrijp ik niet helemaal. Eenmalig inventariseert de gemeente de nieuwe kaders en besluit vervolgens daartoe, waarna initiatiefnemers binnen die kaders een ontwerp kunnen indienen. de gemeente legt het initiatief ter kennisgeving voor aan omwonenden, die eventueel bezwaar kunnen aantekenen met referentie aan de eerder gegeven kaders. voldoet het ontwerp, dan is het akkoord. is bezwaar gerond dan zal de initiatiefnemer zijn ontwerp moeten aanpassen.	6-4-2016 22:48
2	Als de een om wat voor redenen dan ook verzaakt, is er altijd nog de ander. Voorop staat dat vroegtijdig contact met burens van groot belang is om ellende te voorkomen.	6-4-2016 15:33
3	belang van omwonenden moet zwaar wegen. Er mag geen oneigenlijke rechtstreekse druk op hen worden uitgeoefend door initiatiefnemer. Goed dat gemeente tussenrol speelt.	6-4-2016 13:55
4	Als een initiatiefnemer tot sloop/nieuwbouw voor een bepaald deel afhankelijk wordt de wensen van zijn burens dan gaan de burens op de stoel van de gemeente zitten bij het beoordelen of toestemming geven tot de plannen. Duidelijk omschreven moet zijn waar de burens medezeggenschap over krijgen anders worden "burenruzie" het gevolg.	2-4-2016 11:26
5	Wat blijft er over van het eigendomsrecht en het prive initiatief in deze gemeente? Heeft de gemeente zich niet van zijn allerslechtste kant laten zien bij het geval in Overveen, waardoor de incapabele burgemeester en wethouder zelfs moesten aftreden en de gemeente Bloemendaal momenteel zonder burgemeester zit en onder curatele staat van de burgemeester van Haarlem. Moeten deze incapabele ambtenaren nu gaan beslissen over prive-eigendommen van ingezetenen?	31-3-2016 17:01
6	De eerste twee opties laat ruimte voor "ruis op de lijn".	31-3-2016 9:18

Enquête landgoederennota 2016

7	mijn verzoek is om het in het vigerende bestemmingsplan voorziene bouwvlak ongewijzigd te laten, zodat een opvolgende bewoner een villa naar eigen inzichten kan laten bouwen. De kans dat het bestaande huis in deze configuratie marktconform kan worden verkocht acht ik uitgesloten.	30-3-2016 14:08
8	wellicht voorkomt dit communicatie ala elswouthoek.	30-3-2016 13:46
9	Gemeente is bevoegd gezag.	30-3-2016 11:25

Bijlage 5 Nota zienswijzen, onderdeel villawijken

Nota zienswijzen onderdeel villawijken

Volgnr.	Stuknr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing nota villawijken
1	2016015660	Indiener merkt op dat er onduidelijk geformuleerde zinnen in de ontwerp nota staan.	Bij het opstellen van de nota villawijken heeft het college alle onduidelijk geformuleerde zinnen herschreven.	Deze zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing.
		Indiener heeft bezwaar tegen de wijze waarop het college uitvoering heeft gegeven aan de raadsopdracht. In de opdracht van de raad staat dat de nota landgoederenzone zich beperkt tot de mogelijke functieverandering tav bestaande hoofdgebouwen.	De zienswijze heeft betrekking op het onderdeel landgoederen en is al beantwoord bij de vaststelling van de nota landgoederen.	Niet van toepassing.
		Indiener heeft bezwaar tegen de wijze waarop belanghebbenden zijn geconsulteerd. In het raadsopdracht staat dat de nota de wensen en knelpunten beschrijft die grondeigenaren (landgoedeigenaren en villabewoners) waarnemen. Alleen landgoedeigenaren en architecten zijn geconsulteerd. Villabewoners zijn niet geconsulteerd over het opstellen van de ontwerp nota. De ontwerp nota is, anders dan in paragraaf 1.2 wordt vermeld, niet aan villabewoners toegezonden.	De belangrijkste opgave in de villawijken is de sloop-nieuwbouw van bestaande villa's. De villabewoners zijn via een mini-enquête over dit onderwerp geconsulteerd. Per abuis staat in de inleiding dat de ontwerpnota aan villabewoners wordt toegezonden. De villabewoners hebben een brief ontvangen met daarin de link naar de projectwebsite waarop de ontwerp landgoederennota is te raadplegen. Dit wordt in de definitieve nota aangepast.	Paragraaf 1.2 wordt aangepast. De resultaten van de mini-enquête zijn in het bijlagenboek (bijlage 4) opgenomen.
		Indiener heeft bezwaar tegen de mini-enquête over het kavelpaspoort. Het is niet duidelijk wie deze brief hebben ontvangen. Er wordt niet aangegeven in hoeverre de mini-enquête over het kavelpaspoort voldoet aan wetenschappelijke normen die aan een enquête worden gesteld en in hoeverre de uitslag betrouwbare informatie oplevert. Het is evenmin duidelijk wat de bedoeling van de enquête is. Dit betekent dat de uitslag naar willekeur kan worden geïnterpreteerd en gebruikt.	Het college pretendeert niet een empirisch onderbouwd onderzoek te doen naar het draagvlak voor het instrument kavelpaspoort. De mini-enquête is bedoeld om inzicht te geven hoe villabewoners tegenover sloop/nieuwbouw van villa's staan, zodat de raad dit kan meewegen bij zijn besluitvorming over de nota landgoederenzone. De resultaten van de enquête, inclusief de reacties die bewoners hebben gegeven, worden integraal als bijlage bij het raadsbesluit gevoegd, zodat de raad zo volledig mogelijk wordt geïnformeerd over de uitslag.	In paragraaf 3.1 wordt uitgelegd dat de mini-enquête niet representatief is, maar bedoeld is om inzicht te geven in hoe villabewoners denken over sloop-nieuwbouw.
		Het beleid voor landgoederen komt er kort gezegd op neer dat op de meeste regels een uitzondering mogelijk is, mits dat in het belang van het landgoed is. Er ontbreekt een kader waarbinnen de behandelend ambtenaar dient te handelen.	De zienswijze heeft betrekking op het onderdeel landgoederen en is al beantwoord bij de vaststelling van de nota landgoederen.	Niet van toepassing.

		De beleidsvoorstellen over vervangende nieuwbouw en appartementen zijn niet getoetst aan het algemeen belang. Alleen architecten zijn geconsulteerd over deze voorstellen. De bewoners zijn niet geraadpleegd. Dit is niet conform de opdracht van de raad.	Zowel architecten als bewoners hebben gelegenheid gehad om hun reactie op deze voorstellen te geven. De architecten hebben hun inbreng gegeven in een consultatiebijeenkomst. De bewoners hebben hun inbreng kunnen geven tijdens de ter visie legging van de ontwerp nota duurzame landgoederennota en door het invullen van de mini-enquête over het kavelpaspoort. Overigens zijn de beleidsvoorstellen voor het realiseren van appartementen in de nota villawijken komen te vervallen.	De beleidsvoorstellen voor het realiseren van appartementen zijn in de nota villawijken komen te vervallen.
		Indiener heeft bezwaar tegen de bouw van appartementen en het ombouwen van villa's naar appartementen. Dit tast de karakteristiek van de villawijken teveel aan. Het risico van aantasting weegt niet op tegen het doel om enkele senioren in de villawijken te laten wonen. De bouw van appartementen schept bovendien een precedent, waardoor een villawijk fundamenteel verandert in een wijk met gemengde bebouwing.	De beleidsvoorstellen voor het realiseren van appartementen zijn in de nota villawijken komen te vervallen.	De beleidsvoorstellen voor het realiseren van appartementen zijn in de nota villawijken komen te vervallen.
		De gemeenteraad heeft bij het bestemmingsplan villa De Elshof in het raadsbesluit opgenomen dat in Duin en Daal geen appartementengebouwen worden toegestaan.	zie reactie op bovenstaande onderdeel van de zienswijze.	zie reactie op bovenstaande onderdeel van de zienswijze.
		Indiener heeft bezwaar tegen het instrument kavelpaspoort. Het kavelpaspoort is in strijd met het beginsel 'gelijke regels voor iedereen' (bestemmingsplan). Er is geen noodzaak voor een kavelpaspoort, omdat sloop-nieuwbouw ook mogelijk is binnen het bestemmingsplan. Omwonenden hebben niet of nauwelijks mogelijkheden om een kavelpaspoort tegen te houden. De nota zegt niets over de handhaving van het instrument kavelpaspoort, noch over de fraudegevoeligheid daarvan.	In het Bloemendaalse ruimtelijke ordeningsbeleid is vastgelegd dat de gemeente van het bestemmingsplan kan afwijken indien een plan past in de structuurvisie en de ruimtelijke kwaliteit met dat plan gediend is. Aan dit uitgangspunt wordt niets gewijzigd. De gemeente voegt met het kavelpaspoort slechts een instrument toe om sloop-nieuwbouw initiatieven te kunnen toetsen. Het is onjuist dat omwonenden een kavelpaspoort niet kunnen tegenhouden. Voor een woning die met een kavelpaspoort wordt gebouwd moet een omgevingsvergunning voor precies dezelfde activiteiten worden aangevraagd als voor een woning die afwijkt van het bestemmingsplan waarvoor geen kavelpaspoort is opgesteld. Tegen die omgevingsvergunning staan dan ook precies dezelfde rechtsmiddelen open. Ook de handhaving van bouwplannen gebeurt op precies dezelfde wijze.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
2	2016012761	Vindt dat de drie-eenheid 1- publiek belang; waarde behoud / 2 – privaat belang; financiële (on)mogelijkheden / 3 – belang burgers; recreatie; openstelling scherper neergezet zou kunnen worden.	De zienswijze heeft betrekking op het onderdeel landgoederen en is al beantwoord bij de vaststelling van de nota landgoederen.	Niet van toepassing.
		Er moet nadrukkelijk gesteld worden dat ieder landgoed geheel eigen is en dat ontwikkelingen op het ene landgoed geen precedent scheppen voor andere landgoederen.	De zienswijze heeft betrekking op het onderdeel landgoederen en is al beantwoord bij de vaststelling van de nota landgoederen.	Niet van toepassing.

	Particulier eigendom van huis en park heeft de voorkeur.	De zienswijze heeft betrekking op het onderdeel landgoederen en is al beantwoord bij de vaststelling van de nota landgoederen.	Niet van toepassing.
	Elke landgoedeigenaar zou een visie moeten schrijven waarin wordt ingegaan op de genoemde drie-eenheid.	De zienswijze heeft betrekking op het onderdeel landgoederen en is al beantwoord bij de vaststelling van de nota landgoederen.	Niet van toepassing.
	Op pagina 7 staat dat landgoederen met een NSW-rangschikking openbaar toegankelijk moeten zijn. Dit is niet correct. Er vervalt alleen een deel van de fiscale voordelen. De stelling dat de meeste landgoederen NSW zijn gerangschikt is niet onderbouwd.	De zienswijze heeft betrekking op het onderdeel landgoederen en is al beantwoord bij de vaststelling van de nota landgoederen.	Niet van toepassing.
	Kan Laag Hartenlust ook in de landgoederenzone worden opgenomen?	Laag Hartenlust is aan te merken als een villawijk volgens de definitie in paragraaf 2.2. Deze buurt is daarom opgenomen op de kaart met villawijken (bijlage 1).	Laag Hartenlust wordt opgenomen in de kaart met villawijken (bijlage 1).
	Het is niet duidelijk wat wordt bedoeld met de opmerking dat de dubbelbestemming geen beschermende werking oplevert.	De dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' heeft alleen een visuele functie en legt geen nadere beperkingen op tav de bouw- en gebruiksmogelijkheden van panden en percelen in het beschermd dorpsgezicht.	De werking van de dubbelbestemming wordt toegelicht in paragraaf 2.5 onder het kopje 'beschermd dorpsgezicht Duin en Daal'.
	Er moet worden nagedacht over de status van nieuwe villawijken zoals het Haringbuysterrein en Vijverpark.	Als nieuwe buurten zijn aan te merken als een villawijk volgens de definitie in paragraaf 2.2 worden ze opgenomen in de kaart met villawijken (bijlage 1). Duin en Beek en Haringbuys zijn opgenomen. Vijverpark niet (seriematig ontworpen en te kleine kavels).	Nieuwe villawijken zijn opgenomen in de kaart met villawijken (bijlage 1).
	Splitsen tbv Mantelzorg: als de mantelzorgsituatie is beeindigd blijft het huis gesplitst en zal het voor reguliere bewoning worden gebruikt. Vanuit dat oogpunt kan je beter niet splitsen tbv mantelzorg.	De gemeente is bevoegd om te bepalen of een villa al dan niet gesplitst mag worden en welke bestemming een villa krijgt. De gemeente is niet bevoegd om te bepalen wie de eigenaar en/of bewoner van de gesplitste villa wordt. Het is aan de eigenaren om te bepalen of ze een gesplitste villa al dan niet als mantelzorgwoning willen gebruiken. Overigens is de splitsingsregeling in de nota villawijken komen te vervallen.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
	Kan de behoefte naar nieuwbouwappartementen voor senioren die doorstromen vanuit hun villa worden toegelicht?	Deze behoefte wordt onderbouwd in de Woonvisie Bloemendaal 2011-2015. Overigens zijn de beleidsvoorstellen voor het realiseren van appartementen in de nota villawijken komen te vervallen.	De beleidsvoorstellen voor het realiseren van appartementen zijn in de nota villawijken komen te vervallen.
	Bouw van appartementenvilla's leidt tot het risico van verrommeling. Hoe kan dit worden voorkomen? En kan worden aangegeven waar het risico op verrommeling zich al dan niet voordoet.	De beleidsvoorstellen voor het realiseren van appartementen zijn in de nota villawijken komen te vervallen.	De beleidsvoorstellen voor het realiseren van appartementen zijn in de nota villawijken komen te vervallen.

		<p>Wat is de strekking van het kavelpaspoort? En kan de mogelijkheid om een bouwvlak te verplaatsen niet in het bestemmingsplan worden opgenomen?</p>	<p>De strekking van het kavelpaspoort wordt uitgelegd in hoofdstuk 4.6. Met het kavelpaspoort wordt beoogd om bij sloop/nieuwbouw van villa's de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren.</p> <p>De mogelijkheid om het bouwvlak te verplaatsen kan ook worden opgenomen in het bestemmingsplan zelf. Daarom wordt voorgesteld dat voor villawijken met een regelmatige verkaveling een algemene regeling wordt opgesteld met kaders waarbinnen kan worden afgeweken van het bestemmingsplan bij sloop-nieuwbouwinitiatieven. Zo'n regeling is in bestemmingsplan Bennebroek 2016 al opgenomen voor de villawijk 'Het Duin'. De regeling kan in de toekomst ook in de andere bestemmingsplannen worden opgenomen.</p> <p>Het kavelpaspoort blijft als instrument echter wel gehandhaafd. Indien het niet mogelijk of wenselijk is om algemene uitgangspunten voor sloop/nieuwbouw initiatieven in een wijk te formuleren, wordt voor de betreffende wijk namelijk geen afwijkingsregeling opgesteld. In dat geval wordt de mogelijkheid geboden om een kavelpaspoort te laten opstellen.</p>	<p>In paragraaf 4.5 wordt de strekking van de algemene afwijkingsregeling voor sloop/nieuwbouw van villa's toegelicht. In paragraaf 4.6 wordt de strekking van het kavelpaspoort toegelicht.</p>
		<p>Beleid/ uitgangspunten voor de openbare ruimte in het gebied en de relatie daarvan met de landgoederen ontbreken. Indiener ziet graag een visie openbare ruimte met aandacht voor oa het landelijk karakter, passende verlichting, landschappelijke wegeaanleg, terughoudendheid met verkeers en reclameborden.</p>	<p>Deze zienswijze heeft betrekking op het onderdeel landgoederen en is al beantwoord bij de vaststelling van de nota landgoederen.</p>	<p>Niet van toepassing.</p>
		<p>Er dient een koppeling te komen met de cultuurhistorische waarden, denk bijvoorbeeld aan de zichtlijnen.</p>	<p>De belangrijkste zichtlijnen zijn vastgelegd in de structuurvisie en worden in deze nota niet heroverwogen of aangevuld.</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing.</p>
		<p>Indiener wordt graag betrokken bij het 'Ontwikkelingsperspectief Binnenduinrand (Gedeelde Weelde)'.</p>	<p>In 2017 wordt een inspraakmoment over het ontwerp ontwikkelperspectief gehouden en kunnen geïnteresseerden reageren op de voorstellen in het ontwikkelperspectief.</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing.</p>
3	2016019458	<p>Indiener heeft bezwaar tegen het realiseren van appartementencomplexen in villawijken. Ouderenhuisvesting kan beter in de dorpskernen, vlakbij voorzieningen. Het beleid is altijd geweest om geen horizontale splitsing toe te staan in de villawijken. Het karakter van de villawijken wordt hierdoor onherstelbaar aangetast. De raad heeft bij de besluitvorming over villa Elshof ook al stelling genomen tegen de bouw van appartementencomplexen in villawijken.</p>	<p>De beleidsvoorstellen voor het realiseren van appartementen zijn in de nota villawijken komen te vervallen.</p>	<p>De beleidsvoorstellen voor het realiseren van appartementen zijn in de nota villawijken komen te vervallen.</p>

4	2016019459	Indiener heeft bedenkingen tegen het instrument kavelpaspoort. Is bezorgd dat er te weinig democratische waarborgen rond deze procedure zijn en dat het opstellen van kavelpaspoorten tot belangenverstrengeling leidt. Pleit ervoor dat voor alle bebouwing die afwijkt van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning wordt ingediend, waartegen bezwaar en beroep open staat. Pleit er tevens voor dat vooraf wordt betaald voor het kavelpaspoort, net zoals bij een aanvraag omgevingsvergunning.	De vrees er te weinig democratische waarborgen zijn en dat het opstellen van een kavelpaspoort tot belangenverstrengeling leidt is ongegrond. Voor een woning die met een kavelpaspoort wordt gebouwd moet een omgevingsvergunning voor precies dezelfde activiteiten worden aangevraagd als voor een woning die afwijkt van het bestemmingsplan waarvoor geen kavelpaspoort is opgesteld. Tegen die omgevingsvergunning staan dan ook precies dezelfde rechtsmiddelen open. Een aanvraag voor een kavelpaspoort moet, net als een aanvraag omgevingsvergunning, worden getoetst aan het gemeentelijk ruimtelijke ordeningsbeleid. Voor een kavelpaspoort moet, net als voor een aanvraag omgevingsvergunning, achteraf worden betaald.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
5	2016019466	Pleit ervoor om niet alleen de kwaliteiten van individuele elementen zoals landgoederen en villa's te beschermen, maar het gehele landschap met alle landschappelijke elementen in onderlinge samenhang: ook de openbare ruimte, wegen, begrenzingen en parken.	Deze zienswijze heeft betrekking op het onderdeel landgoederen en is al beantwoord bij de vaststelling van de nota landgoederen.	Niet van toepassing.
		Pleit ervoor om in de nota de voorkeur te geven aan het bouwen van nieuwe seniorenappartementen of het transformeren van bestaand vastgoed naar seniorenwoningen boven het splitsen van bestaande villa's. In de woonvisie is de bouw van seniorenwoningen een van de speerpunten. De nota landgoederenzone zou bij dit speerpunt moeten aansluiten.	De beleidsvoorstellen voor het realiseren van appartementen zijn in de nota villawijken komen te vervallen.	De beleidsvoorstellen voor het realiseren van appartementen zijn in de nota villawijken komen te vervallen.
		Pleit ervoor om deze uitgangspunten uit de woonvisie en concept nota landgoederenzone ook de gebruiken voor de planontwikkeling voor het PWN-terrein.	Deze zienswijze heeft betrekking op het onderdeel landgoederen en is al beantwoord bij de vaststelling van de nota landgoederen.	Niet van toepassing.
		Pleit ervoor om in de nota vast te leggen dat karakteristieke begrenzingen en zichtlijnen, zoals bijvoorbeeld de westelijke grens van de kern Overveen, niet doorsneden mogen worden.	De belangrijkste zichtlijnen zijn vastgelegd in de structuurvisie en worden in deze nota niet heroverwogen of aangevuld. Aan de westzijde van Overveen is in de structuurvisie geen begrenzing opgenomen. Wel vormt de westzijde van het PWN terrein de grens tussen de kust en duinzone en de Landgoederenzone. Deze grens zal bij de planontwikkeling dan ook gerespecteerd worden.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
		Pleit ervoor om ook landschappelijke elementen en kwaliteiten op te nemen in het kavelpaspoort en bij het opstellen van een kavelpaspoort ook een landschapsarchitect te consulteren.	De landschappelijke kwaliteiten worden beoordeeld bij het opstellen van een kavelpaspoort. Indien nodig wordt hiervoor een ter zake deskundige geconsulteerd. Bij het bepalen van het bouwvlak wordt rekening gehouden met de te behouden landschappelijke kwaliteiten.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing.

6	2016019475	<p>Bij bouwaanvragen waarbij een ander bouwvlak of een andere bouwvorm in het spel is (red: kavelpaspoort) dient uiterst prudent te worden omgegaan. In principe dient een dergelijke wijziging niet te worden gehonoreerd, tenzij omwonenden en gemeente akkoord zijn. De belangen van de omwonenden en gemeente die beoogt het karakter van Bloemendaal te beschermen dienen te prevaleren boven die van de aanvrager. Een voorbeeld van hoe het niet moet is nieuwbouw aan de Lonbar Petrilaan in Overveen.</p>	<p>Een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan wordt alleen gehonoreerd indien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd. Dit uitgangspunt zal niet ter discussie worden gesteld in de nota villawijken. Ook bij het opstellen van een kavelpaspoort staat het bevorderen van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls centraal. Het belang van de ruimtelijke kwaliteit prevaleert altijd boven de belangen van de aanvrager.</p> <p>In het kavelpaspoort worden echter geen eisen m.b.t. beeldkwaliteit opgenomen. Het architectonisch ontwerp van de nieuwe villa wordt namelijk aan de welstandsnota getoetst.</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing.</p>
---	------------	--	---	---

Bijlage 6 Handreiking kavelpaspoort

Handreiking Kavelpaspoort

Toelichting kavelpaspoort

Wie een bouwplan wil realiseren dat niet in het bestemmingsplan past, kan de gemeente verzoeken om een kavelpaspoort op te stellen. Indien het college een kavelpaspoort vaststelt, hoeft de initiatiefnemer geen principeverzoek in te dienen.

In een kavelpaspoort legt de gemeente het volgende vast:

- Bebouwingsvlak waarbinnen de villa mag worden gebouwd
- Maximale footprint, goothoogte en bouwhoogte
- Kaders bijgebouwen (situering en maximale oppervlakte)
- Eisen met betrekking tot de eventuele herplant van bomen

Opstellen kavelpaspoort

Het kavelpaspoort komt als volgt tot stand:

1. De initiatiefnemer bespreekt zijn bouw wensen met zijn directe burens. Hij geeft in het verzoek om een kavelpaspoort op te stellen aan welke eventuele wensen en bedenkingen zijn burens hebben.
2. De initiatiefnemer vraagt het college om een kavelpaspoort op te stellen en heeft daarbij de mogelijkheid om specifieke wensen aan te geven. De gemeente analyseert welke stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten kenmerkend zijn voor de directe omgeving.
3. Op basis van deze kwaliteiten wordt bepaald binnen welke zone (bouwvlak) de villa op het perceel mag worden gebouwd, hierbij rekening houdend met de afstand tot de openbare weg en tot buurpercelen, de aanwezigheid van waardevolle bomen, de hoogte verschillen van het terrein en eventuele wensen van de aanvrager.
4. Vervolgens worden de maximale bouw massa (footprint, goothoogte en bouwhoogte) en de kaders met betrekking tot bijgebouwen bepaald.
5. Indien voor het realiseren van het plan bomen moeten worden gekapt, dient de aanvrager een bomeninventarisatie aan te leveren. In het kavelpaspoort worden in dat geval tevens eisen met betrekking tot de herplant van bomen vastgelegd (aantal, soort, locatie, stamomtrek).
6. De gemeente bespreekt het concept kavelpaspoort met de aanvrager, alvorens het ter vaststelling aan het college wordt aangeboden.
7. Het college stelt tenslotte het kavelpaspoort vast. De aanvrager kan vervolgens binnen de kaders van het kavelpaspoort zijn plan verder uitwerken.

Het kavelpaspoort is een ruimtelijk kader dat wordt gebruikt om een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te toetsen. In het kavelpaspoort wordt niet ingegaan op activiteiten waarvoor andere overheidsorganen het bevoegd gezag zijn voor wat betreft de vergunningverlening. Wil de initiatiefnemer bijvoorbeeld uitsluitel of hij een vergunning krijgt om te bouwen op een perceel met aardkundige waarden of natuurwaarden, dan dient hij zelf contact op te nemen met de provincie.

Vervolprocedure

Per aanvraag omgevingsvergunning moet worden bepaald welke planologische procedure van toepassing is. Indien het plan met een buitenplanse kleine afwijking¹ kan worden vergund, geldt de reguliere Waboprocedure (8 weken) en is het college bevoegd om op de aanvraag omgevingsvergunning te besluiten. Is er een projectbesluit nodig², dan geldt de uitgebreide Waboprocedure (26 weken) en moet het college een Verklaring van Geen Bedenkingen aan de raad vragen.

¹ Afwijking van Bestemmingsplan ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o Wabo

² Afwijking van Bestemmingsplan ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo

Indien op voorhand duidelijk is dat de uitgebreide procedure van toepassing is, kan ervoor gekozen om het kavelpaspoort door de raad te laten vaststellen. In dat geval weet de initiatiefnemer op voorhand of de raad kan instemmen met het sloop/nieuwbouw initiatief en heeft hij meer zekerheid over de kans van slagen van zijn aanvraag omgevingsvergunning.

Omwonenden kunnen een zienswijze indienen of bezwaar maken bij de omgevingsvergunningprocedure. Dit kan ertoe leiden dat het bouwplan moet worden aangepast. Voor de initiatiefnemer levert dit vertraging en extra kosten op. Om de kans op bezwaren te verkleinen dient de initiatiefnemer zijn bouwplannen vooraf met zijn burens te bespreken. Indien de burens op voorhand wensen en bedenkingen kenbaar maken, kan de gemeente hiermee rekening houden bij het opstellen van het kavelpaspoort.