

Inventarislijst behorende bij Wob dossier Elswoutshoek (kenmerk 1036756/1048108)

S	kenmerk	omschrijving	Openbaar ja/nee	vindplaats	Weigeringsgrond Wob
1	02-07-2015	E-mail aanbieding Eindrapport waarnemend burgemeester Emmens-Knol	Ja		
2	02-07-2015	Bijlage bij e-mail aanbieding eindrapport	Ja	Reeds openbaar via www.bloemendaal.nl	
3	05-12-2017	Ambtsbericht Bernt Schneiders	Ja	Reeds openbaar via www.bloemendaal.nl	
4	883683 15-11-2016	Brief gemeente aan provincie inzake afhandeling dossier	Ja		
5	888291 25-11-2016	E-mail provincie aan gemeente inzake bestuurlijk overleg	Ja		
6	889659 8-12-2016	Brief gedeputeerde staten aan gemeente Bloemendaal	Ja		
7	901259 22-12-2016	E-mail gemeente aan provincie inzake kennisinbreng tbv bijgevoegde nota stand van zaken 18-12-2016	Nee		artikel 11 (Wet Openbaarheid van Bestuur)
8	901260 22-12-2016	Bijlage bij e-mail Nota stand van zaken 18-12-2016	Nee		artikel 11 (Wet Openbaarheid van Bestuur)
9	917153 9-2-2017	E-mail gemeente aan provincie inzake meelezen bijgevoegde concept-brief college B en W aan gemeenteraad en kavelpaspoort	Nee		artikel 11 (Wet Openbaarheid van Bestuur)
10	917155 9-2-2017	Bijlage bij e-mail conceptbrief college B en W aan gemeenteraad	Nee		artikel 11 (Wet Openbaarheid van Bestuur)
11	917157 9-2-2017	Kavelpaspoort (bijlage bij conceptbrief 917155)	Nee		artikel 11 (Wet Openbaarheid van Bestuur)
12	1045136	E-mail provincie aan gemeente	Nee		artikel 11 (Wet Openbaarheid van

Inventarislijst behorende bij Wob dossier Elswoutshoek (kenmerk 1036756/1048108)

	10-2-2017	Bloemendaal inzake reactie meelesen conceptbrief			Bestuur)
13	917157 9-2-2017	Kavelpaspoort (bijlage bij conceptbrief 917155)	Nee		artikel 11 (Wet Openbaarheid van Bestuur)
14	917294 10-2-2017	Opmerkingen provincie inzake conceptbrief 917155 (conceptbrief)	Nee		artikel 11 (Wet Openbaarheid van Bestuur)
15	991148 30-8-2017	Brief gemeente aan Gedeputeerde Staten inzake advies tav aanvraag omgevingsvergunning 22 mei 2015	Ja		
16	999432 28-9-2017	Brief Gedeputeerde Staten aan gemeente inzake strijdigheden aanvraag uit 2015 met provinciaal beleid	Ja		
17	999819	Verslag ambtelijk overleg inzake raakvlakken provinciaal beleid bijlage bij brief 999432	Ja		
18	999816 06-07-2015	Beslisboom natuurcompensatie, behorend bij verslag 6-7-2015 (doc. 999816), bijlage bij brief 999432	Ja		
19	17-07-2017	E-mail inzake integriteitsmelding	Nee		artikel 10, tweede lid, sub d, sub e, en sub g (Wet Openbaarheid van Bestuur)
20	8-07-2017	Reactie commissaris van de Koning op melding	Ja		
21	15-09-2017	E-mail met als bijlage brief van commissaris van de Koning over melding	Ja		
22	15-09-2017	bijlage brief commissaris van de Koning over melding	Ja		

Inventarislijst behorende bij Wob dossier Elswoutshoek (kenmerk 1036756/1048108)

23	03-10-2017	Reactie gemeente afhandeling	Nee		artikel 10, tweede lid, sub d, sub e, en sub g (Wet Openbaarheid van Bestuur)
----	------------	------------------------------	-----	--	---

Van: [redacted] (mailto:[redacted])

Verzonden: donderdag 2 juli 2015 09:32

Aan: [redacted]

CC: Emmens, Aaltje [redacted]

Onderwerp: raadsnotitie Bloemendaal

Geachte [redacted]

Namens mevr. Emmens-Knol mail ik je hierbij de raadsnotitie die vrijdag wordt toegestuurd naar de fractievoorzitters – tezamen met het ambtsbericht – dit ook voor hen ter voorbereiding van het gesprek a.s. maandag met de Commissaris van de Koning, de heer Remkes.

Namens mevr. Emmens wil ik je nog hartelijk danken voor de goede ondersteuning.

Vriendelijke groeten, [redacted]

[redacted]

PARTNERS[®]PRÖPPER

DENKERS EN DOENERS VOOR DE PUBLIEKE ZAAK

[redacted]
[redacted]
[redacted]



Bloemendaal

Bedrijfsvoering

Provincie Noord-Holland

[REDACTED]
Houtplein 33
2012 HR HAARLEM

INGEKOMEN 15 NOV. 2016

Gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen
T 14 023
gemeente@bloemendaal.nl
www.bloemendaal.nl

Datum : 15 november 2016
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 2016042217
Behandeld door :
Doorkiesnummer : [REDACTED]
Onderwerp : Elswoutshoek
Verzonden :
Bijlage(n) : 6

Geachte [REDACTED]

Op verzoek van de heer B. Schneiders, burgemeester van Bloemendaal, gaarne uw reactie met enige spoed, in verband met het belang van een goede afhandeling van het dossier door de gemeente Bloemendaal.

Met vriendelijke groet,

Richard Kruijswijk
Wethouder

2016042217



Elswoutshoek

1. Feiten landgoed EWH

- Oppervlakte totaal 74.520m².

- Bestemmingsplan actueel: *bijlage 1* (kaartje en tabel met wat feitelijk is bebouwd en met de onbenutte bouwrechten, cf. actueel bestemmingsplan); in het bestemmingsplan staat overigens onder "Premature ontwikkelingen" dat plannen die in 2012 voor EWH werden uitgewerkt (in het kader van de totstandkoming van het destijds raadsbreed aanvaardde, doch inmiddels vernietigde EWH-convenant) niet zijn opgenomen in het bestemmingplan.

- Op het landgoed zijn er twee 'utiliteitszones', met bestemming "wonen buiten bouwvlak"; v.w.b. de utiliteitzone ten westen van [REDACTED] is te zien dat daar geen archeologisch waardevol gebied is; EWH is *bijna* geheel gelegen in de NNN-zone; zie *bijlage 2*.

Landgoederennota Bloemendaal 2016, zie *bijlage 3* In deze nota zijn i.h.b. de volgende beleidsregels relevant:

a. Vervangende nieuwbouw bijgebouwen toegestaan op andere plek met maximaal dezelfde m² en indien ruimtelijke kwaliteit verbeterd;

b. Voldoende ruimte voor materiaalberging: max. 100m² op het gehele landgoed en voor dierenverblijven: max. 250m² op het gehele landgoed.

N.B. Op alle landgoederen is extensief paardrijden toegestaan.

2. Brief van het B&W Bloemendaal aan [REDACTED] van 10 oktober 2016 over de nader te onderzoeken bebouwingsmogelijkheden; *bijlage 4*. De brief geeft aan wat uitgaande van het geldende bestemmingsplan en vanuit de Landgoederennota Bloemendaal 2013 mogelijk is: 96 m² met functieve 'wonen' met nokhoogte 8m, aanbouw 60 m² met nokhoogte 6m, een vrijstaande schuur/materiaalberging van maximaal 100 m² en maximaal 150 m² voor een dierenverblijf (deze 250 m² geldt voor het gehele landgoed inclusief bestaande en vergunde m²'s). Qua locatie wordt gedacht aan de plaats van waar nu een schuur van ca. 90m² staat, zie *bijlage 5*.

VVGB (akkoord voor activiteit "handelen in strijd met regels RO gemeente Bloemendaal") is nodig voor functiewijziging monumentenhuis [REDACTED] en voor verschuiven bouwvlak (naar een optimale locatie binnen "Wonen buiten bouwvlak").

3. Benodigde externe oordelen

- Provincie en evt. ARO over inpasbaarheid: de vraag is hoe de voorgestelde uitbreiding van m²'s voor utilitaire functies in combinatie met verschuiving van het bestaande bouwvlak voor wonen kan worden beoordeeld in het licht van de PRV.

- RCE en cie. voor Ruimtelijke Kwaliteit (met monumentendeskundige) over i.h.b. wijziging totaalbeeld (sloop schuur, optimale plek voor nieuwbouw woning), impact op bestaande monumenten e.d.

A. Tabel Overzicht feitelijke bouwrechten en -situatie EWH

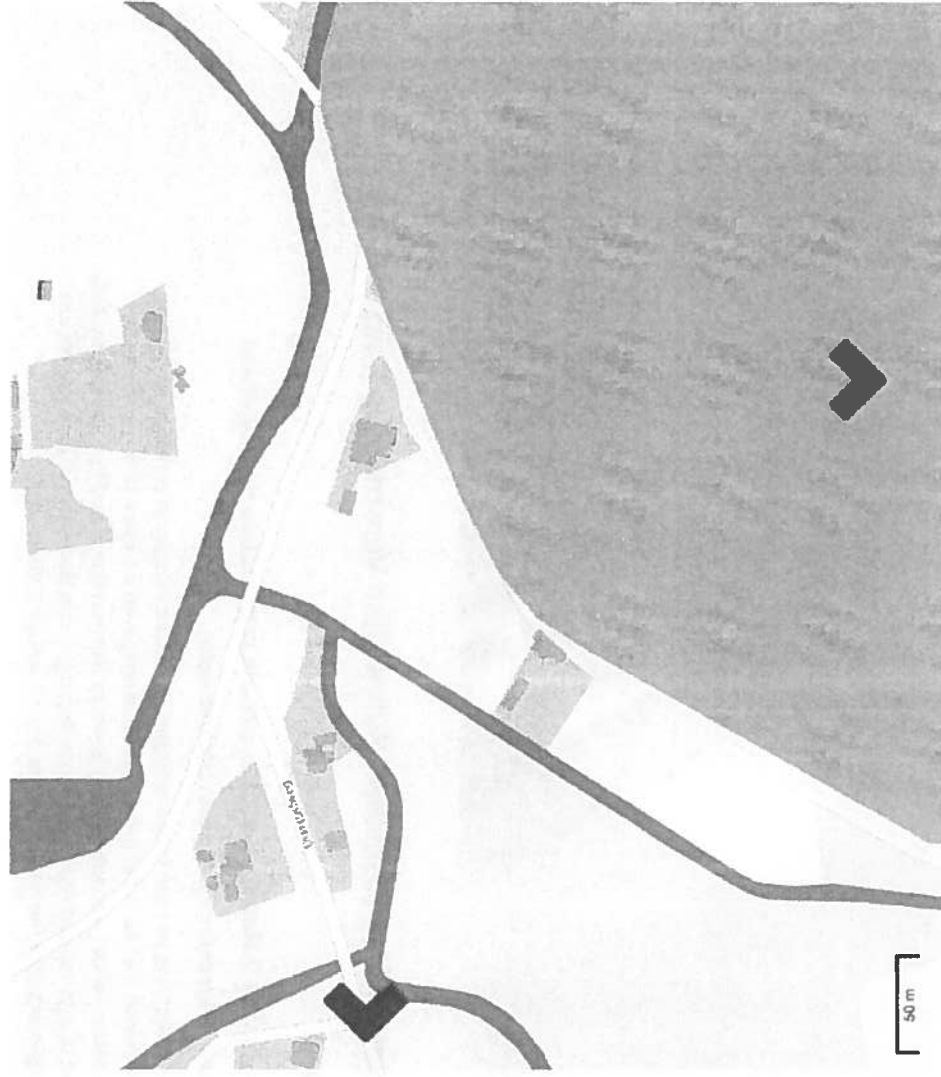
Plek	Recht	Benut	Aangevraagd maar nog niet benut	Nog aanvraag- baar
██████████ "wonen"	Ca. 380 m ² goothoogte 8m bouwhoogte 11m	Rotendeels:	-	Ca. 20 m ²
██████████ "wonen buiten bouwvlak"	85 m ² goothoogte 3 meter bouwhoogte 6 meter	Geheel	-	-
██████████ "wonen"	96 m ² (dienstwoningen) goothoogte 3m bouwhoogte 8m	Geheel	-	-
██████████ "wonen buiten bouwvlak"	160 m ² goothoogte 3 meter bouwhoogte 6 meter	35 m ² (aanbouw) 90 m ² (schuur en berging)		Bijna geheel benut, op 35 m ² voor aanbouw na.
EHW geheel: "tuin"	1. Erkers aan de voor- en zijgevels van een woning, waarbij: a. een erker maximaal 1 meter uit de gevel mag worden gebouwd; b. de grondoppervlakte niet meer dan 4 m ² bedraagt; c. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt, dan wel maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag. 2. een dierenverblijf of kas per vrijstaande woning, waarbij: a. de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 10 m ² ; b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.	Nvt(?) Niet meer aanwezig		Max 14m ²
EWH geheel: "natuur-3"	Schuur 50 m ² goothoogte 3 meter bouwhoogte 6 meter	0 m ²	50 m ² (WABO 2015-0238)	0

B. KAARTJE bij BESTEMMINGSPPLAN peildatum 8-11-2016 (incl. dubbelbestemmmingen)



--- grijze stippellijn is de vergunde paardenbak, opgenomen in gebied -●-●-● veegbestemmingsplan Landelijk gebied Bloemendaal 2016

BIJLAGE 2
EWH notitie 8-11-2016



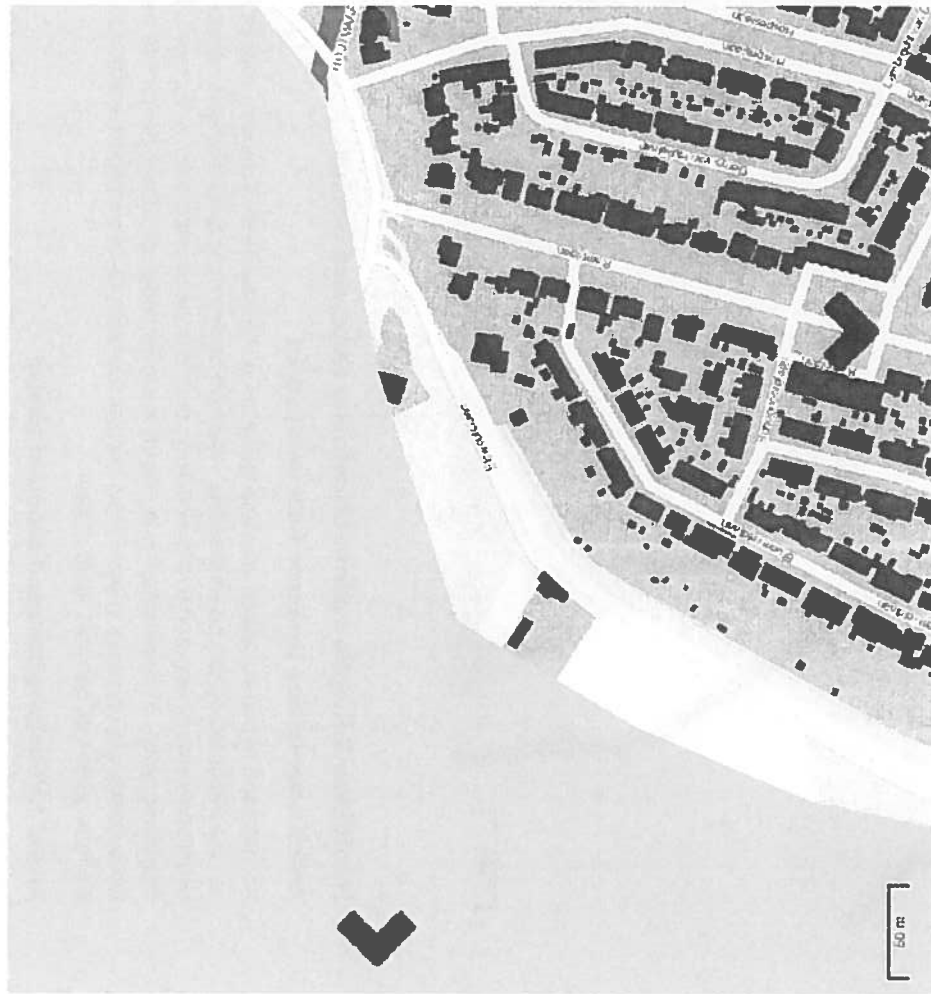
Hoofdstuk 3 Regels voor het Bestaand Bebouwd Gebied

Artikel 9 Aanwijzing Bestaand Bebouwd Gebied

Als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Artikel 10 Wijziging bestaand bebouwd gebied

Voorstellen



Actualisatie Provinciale Ruimtelijke Verordening (vastgesteld)

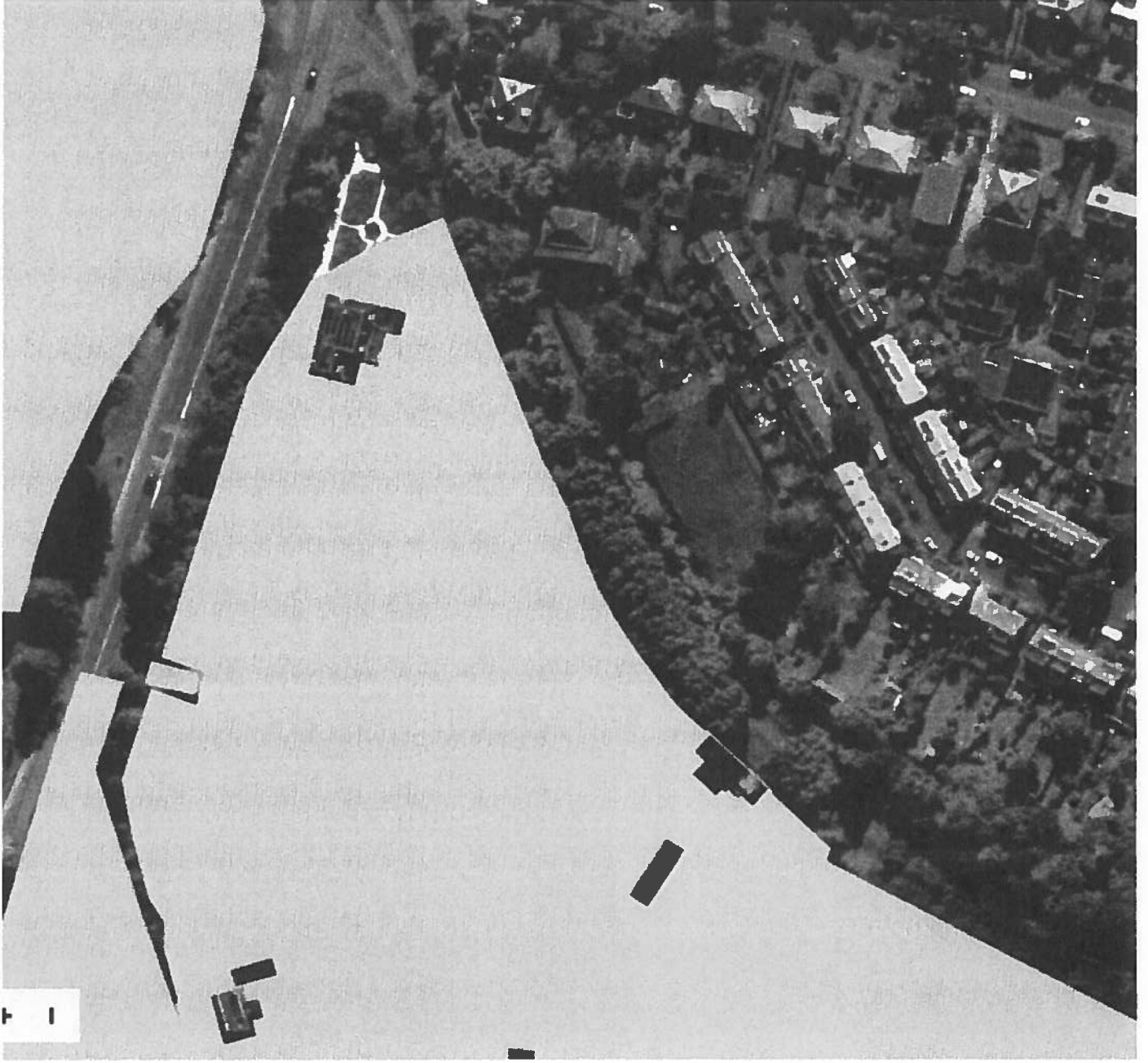
regels

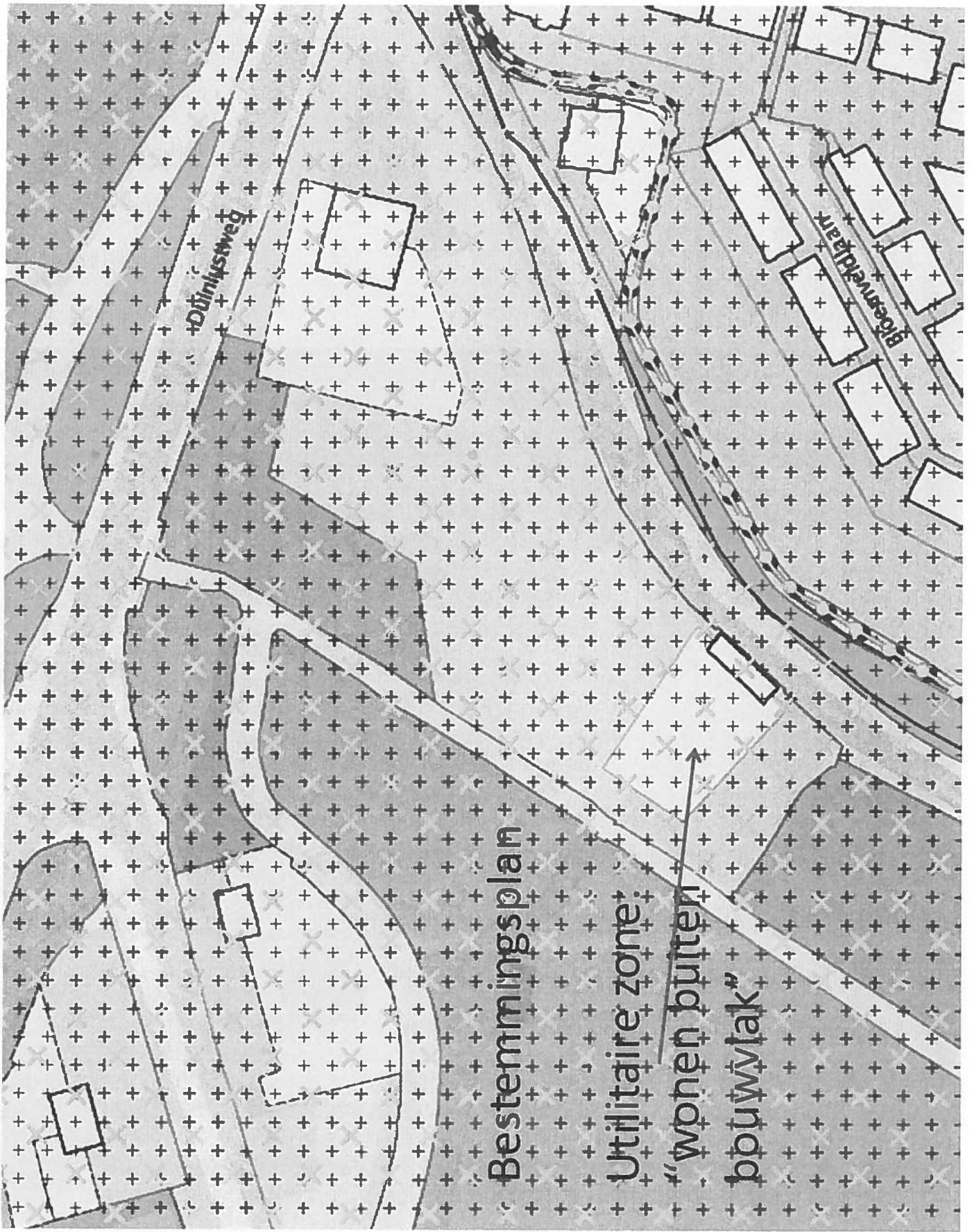
Hoofdstuk 2 Regels voor het gehele provinciale grondgebied

Artikel 6 Aardkundig waardevolle gebieden

In de toelichting van een bestemmingsplan wordt aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied, zoals aangegeven op kaart 10 en op de digitale verbeelding ervan, voorkomende bijzondere aardkundige waarden zoals beschreven in het bijlage-rapport Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 12 januari 2004, nr. 68).

EHS/ NNN
met weergave
van
bestaande bebouwing





Dunlustweg

Bismarckstr.

Eisenstr.

Bestemmingsplan

Utilitaire zone:

"wonen buiten

bebouwing"



Nota landgoederen Bloemendaal 2016



**Gemeente Bloemendaal
team Ruimtelijke Ordening
Oktober 2016**

Nota landgoederen

Colofon

Procedure overzicht

<i>Fase</i>	<i>Vastgesteld door</i>	<i>Datum</i>
Ontwerp nota	College van B&W	22 december 2015
Ter inzage legging		18 maart t/m 5 mei 2016
<i>Vastgestelde nota</i>	<i>Gemeenteraad</i>	<i>27 oktober 2016</i>

Registratienummers

Nota landgoederen: 2016036141

Bijlagenboek: 2016036142

Voorwoord

Met gepaste trots bied ik u de Nota Landgoederen aan. In deze nota zijn ideeën en zienswijzen van landgoedeigenaren en andere betrokkenen verwerkt. De nota bevat regels en handvatten voor het beoordelen van initiatieven op landgoederen. Het doel van de nota is om op basis van algemene uitgangspunten maatwerkoplossingen op landgoederen mogelijk te maken.

De Landgoederenzone is de parel van de regio Zuid-Kennemerland. Het is een zeer waardevol gebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit en een rijke cultuurhistorie. Elk landgoed is uniek en alle landgoederen zijn beschermingswaardig. De meeste landgoederen zijn dan ook geheel of gedeeltelijk tot monument verklaard.

Een landgoed is echter geen openluchtmuseum. De maatschappij ontwikkelt zich en het gebruik en beheer van een landgoed ontwikkelt zich mee. Het toestaan van nieuwe ontwikkelingen op een landgoed kan bijdragen aan het behoud of zelfs het versterken van kwaliteit en vitaliteit. Het behoud, herstel en versterken van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden blijft altijd voorop staan bij de gemeente en overigens ook bij de provincie.

Deze nota beschrijft welke wensen en opgaven er zijn, welke ontwikkelingen wenselijk zijn en welke kwaliteiten behouden moeten blijven. Door het vaststellen van éénduidige uitgangspunten en regels om ontwikkelingen op landgoederen aan te toetsen, wordt het voor alle betrokkenen duidelijk wat er kan en wat er niet kan.

Richard Kruijswijk
wethouder Ruimtelijke Ordening en Monumenten

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	3
1. Inleiding	33
1.1 Aanleiding	33
1.2 Totstandkoming	33
1.3 Leeswijzer	4
2. Beleidskader.....	55
2.1 Landgoederenzone	55
2.2 Definitie landgoed	55
2.3 Afbakening	66
2.4 Soorten landgoederen	66
2.5 Beleidskader.....	77
2.5.1 Rijksbeleid	77
2.5.3 Provinciaal beleid	88
2.5.5 Gemeentelijk beleid.....	99
2.6 Archeologie en Cultuurhistorie	10+10
3. Trends, ontwikkelingen en visie	11+11
3.1 Trends en ontwikkelingen.....	11+11
3.2 Visie.....	11+11
4. Beleidsuitgangspunten.....	13+13
4.1 Algemene uitgangspunten	13+13
4.2 Uitgangspunten landhuis.....	14+14
4.3 Uitgangspunten bijgebouwen.....	14+15
4.4 Behoud en versterken waarden.....	16+16
5. Onderbouwing van initiatieven.....	19+19
5.1 Onderbouwing initiatieven.....	19+19
5.2 Toets aan bovengemeentelijke kaders	19+19
6. Uitvoering	21+21
6.1 Nota ruimtelijke beoordeling.....	21+21
6.2 Bestemmingsplannen	21+21
6.3 Landgoederenloket.....	21+21

Bijlagenboek

1. Plan van aanpak duurzame landgoederenzone
2. Raadsbesluit plan van aanpak duurzame landgoederenzone
3. Overzicht landgoederen Bloemendaal
4. Kaart landgoederen Bloemendaal
5. Kaart landmarks en zichtlijnen Bloemendaal
6. Verslag inventarisatiebijeenkomst particuliere landgoedeigenaren 2013
7. Verslag inventarisatiebijeenkomst natuurorganisaties en instellingen 2013
8. Verslag consultatiebijeenkomst landgoederen 2016
9. Nota zienswijzen
10. Staat van wijzigingen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Structuurvisie Bloemendaal (2011) staat dat een duurzame ontwikkeling van de landschapelijke, de cultuurhistorische en de recreatieve kwaliteiten van de landgoederenzone wordt beoogd. Kernkwaliteiten van het gebied zijn het bijzondere en contrastrijke landschap, de waardevolle natuur, de cultuurhistorische kwaliteiten en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarden.

De landgoederenzone is het gebied gelegen ten westen van de Bloemendaalse dorpskernen. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door het Nationaal Park Zuid-Kennemerland en de Waterleidingduinen. Het is een waardevol gebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Er worden regelmatig initiatieven ontplooid in deze zone. Om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te waarborgen en versnippering tegen te gaan, is het van belang dat de gemeente over een actueel kader beschikt om initiatieven aan te toetsen.

De huidige nota landgoederen uit 1995 is verouderd en kan niet meer als toetsingskader dienen om nieuwe initiatieven te beoordelen. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie is daarom het project duurzame landgoederennota opgenomen. Het doel van dit project is om een visie op een duurzame toekomst van de landgoederenzone te ontwikkelen, inclusief een actueel toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan.

1.2 Totstandkoming

In 2012 besloot het college een beleidsnotitie te maken met uitgangspunten ten behoeve van beoordeling van initiatieven van grondeigenaren in de landgoederenzone. Het college heeft hiervoor een plan van aanpak opgesteld dat op 24 januari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De raad heeft bij het vaststellen van het plan van aanpak besloten dat de gemeente zich bij het opstellen van de nota beperkt tot het onderzoek naar de mogelijke functieverandering van de bestaande hoofdgebouwen. Daarbij gaat het niet alleen om de buitenplaatsen, maar ook om de villa-gebieden. Het plan van aanpak en het raadsbesluit zijn in het bijlagenboek opgenomen.

Het college is vervolgens van start gegaan met de uitvoering van het project en heeft een aantal bijeenkomsten gehouden om te inventariseren welke wensen landgoedeigenaren en architecten van villa's hebben en waar zij tegenaan lopen als zij die wensen willen realiseren. De verslagen van die bijeenkomsten zijn als bijlage opgenomen. Die inventarisatie vormde de basis voor het opstellen van een ontwerpnota duurzame landgoederenzone. In de ontwerpnota zijn een aantal inhoudelijke toetsingskaders en instrumenten geformuleerd om plannen die afwijken van het bestemmingsplan te kunnen beoordelen. In de ontwerpnota landgoederenzone waren beleidsuitgangspunten voor zowel landgoederen als villawijken geformuleerd.

De ontwerpnota duurzame landgoederenzone heeft van 18 maart t/m 5 mei 2016 ter visie gelegen. Gedurende die termijn kon iedereen een zienswijze indienen. Het college heeft in die periode een consultatiebijeenkomst voor landgoedeigenaren georganiseerd. Tevens heeft het college via een mini-enquête een meningspeiling onder bewoners van villawijken gehouden over het onderwerp sloop-nieuwbouw van villa's

De ingediende zienswijzen, de resultaten van de consultatiebijeenkomst en de mini-enquête hebben als basis gediend voor het opstellen van de uitgangspunten voor de definitieve nota landgoederenzone. Vooral omdat de reacties op het beleid voor de villawijken minder éénduidig waren, is besloten wat meer tijd te nemen en de beleidsnota te splitsen in een deel over de landgoederen en een deel over de villawijken. De nu voorliggende nota gaat alleen over de landgoederen. De uitgangspunten voor de villawijken worden vastgelegd in de nota villawijken.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader voor de nota landgoederen . De begrippen landgoed en buitenplaats worden gedefinieerd en het relevante beleidskader wordt beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft welke trends en ontwikkelingen er op landgoederen spelen en hoe dit wordt vertaald in een visie op landgoederen. In hoofdstuk 4 worden de beleidsuitgangspunten voor de landgoederen uiteengezet. Hoofdstuk 5 beschrijft op welke wijze initiatieven voor landgoederen moeten worden onderbouwd. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op het uitvoeren van het beleid.

2. Beleidskader

2.1 Landgoederenzone

De Landgoederenzone is gesitueerd op de oude Bloemendaalse strandwal die van noord naar zuid loopt. Deze zone liep oorspronkelijk door tot ongeveer Castricum maar is doorsneden toen het Noordzeekanaal werd gegraven en IJmuiden ontstond. In het zuiden (bij Bennebroek) maakt het zuidelijke deel van de meer oostelijk gelegen Heemsteedse strandwal ook onderdeel uit van deze zone. Dit stuk ligt los van de Bloemendaalse strandwal.

Vanaf de 17^e eeuw werden op de oude strandwallen buitenplaatsen aangelegd. In de loop van de tijd is een deel van deze zone verkaveld tot villawijken. Tussen de villawijken en landgoederen liggen enkele duin- en bossparken. Aan de westkant grenst de landgoederenzone aan het duingebied. Ten oosten liggen de dorpskernen van Bloemendaal, Overveen, Aerdenhout, Vogelenzang en Bennebroek.

De landgoederenzone is door de eeuwen heen veranderd; er zijn gebouwen bijgekomen of afgebroken en de landschappelijke inrichting is veranderd. Daarnaast is in de omgeving veel gebouwd en zijn wegen aangelegd. Door bewoners zijn voortdurend aanpassingen gedaan. Over het algemeen heeft dit geleid tot de huidige hoge kwaliteit en waardering van het gebied.

2.2 Definitie landgoed

Het woord *landgoed* is afkomstig uit de Natuurschoonwet 1928 en heeft een ruime betekenis: landgoederen zijn alle groengebieden waarvan het voortbestaan gewenst is voor het behoud van natuurschoon.

In de praktijk worden er voor deze ruimtelijke eenheden twee begrippen gebruikt: landgoed en buitenplaats. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) definieert beide begrippen als volgt:

- Een *landgoed* is een uitgestrekt complex. Op het landgoed bevinden zich naast het hoofdhuis met tuin of park landbouwgronden, bossen en tuinen met één of meerdere versterkte woningen. Een landgoed heeft doorgaans, althans van origine, een economische functie.
- Een *buitenplaats* is een monumentaal huis, oorspronkelijk gebouwd als zomerverblijf, met bijgebouwen en een tuin of park. Het groen (en tuin/park/natuur) is dus onlosmakelijk met het landgoed of de buitenplaats verbonden.

Een ander kenmerk van buitenplaatsen betreft de zichtlijnen die als regel bij het ontwerp een belangrijke rol hebben gespeeld. In meerdere studies over buitenplaatsen wordt ervan uitgegaan dat, indien het landhuis er niet meer is, er toch nog sprake kan zijn van een buitenplaats.

Landgoederen en buitenplaatsen zijn tegenwoordig niet meer zo makkelijk van elkaar te onderscheiden. Het verschil is voornamelijk in het verleden te vinden. Een landgoed is van oorsprong een zelfvoorzienend geheel van huizen, terreinen en landerijen, dat het gehele jaar werd bewoond en gebruikt. Een buitenplaats gold vanouds meer als een tweede woning, die in de zomer werd bewoond door rijke mensen uit de steden. De meeste buitenplaatsen dienen tegenwoordig als hoofdverblijf, terwijl veel landgoederen niet meer economisch zelfvoorzienend zijn.

In de praktijk worden de begrippen *landgoederen* en *buitenplaatsen* door elkaar gebruikt. In deze nota wordt daarom het begrip *landgoed* gebruikt, ook als het om een buitenplaats gaat volgens de bovenstaande definitie.

In de nota landgoederen Bloemendaal 1995 wordt het begrip landgoed als volgt gedefinieerd:

- Een landgoed wordt omschreven als bestaande uit een – doorgaans historisch – landhuis, al dan niet met bijgebouwen en toebehoren, omgeven door een omvangrijke tuin en/of parkachtig bebost terrein. Agrarische gronden en natuurterreinen kunnen eveneens tot landgoederen behoren. Er is vrijwel altijd sprake van een eenheid die als zodanig waardevol is. Ook landgoederen waarvan bijvoorbeeld het hoofdgebouw is afgebroken of restanten van landgoederen welke aansluiten bij nog bestaande complexen of nog herkenbare elementen bevatten, kunnen zeer waardevol zijn en derhalve tot deze categorie gerekend worden.

In de nota landgoederen Bloemendaal 2016 wordt de volgende definitie van het begrip landgoed gehanteerd:

- Een terrein met een bij het hoofdgebouw behorende beschermde parkaanleg, met een grootte van tenminste vijf hectare, niet zijnde een agrarisch bedrijf, voorzien van een oorspronkelijk monumentaal hoofdgebouw al dan niet met bijgebouwen die stedenbouwkundig en functioneel ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

2.3 Afbakening

Het beleid in deze nota beperkt zich tot ruimtelijke ontwikkelingen op de landgoederen, dit kunnen zowel bouwiniciatieven als functiewijzigingen zijn. Het begrip landgoed is breed opgevat. Het gaat zowel over landgoederen volgens de hierboven genoemde definitie, als over terreinen die de uiterlijke kenmerken van een landgoed vertonen, maar waar geen beschermde parkaanleg en/of monumentaal hoofdgebouw aanwezig is. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende afbakening.

Alleen terreinen met een omvang van tenminste 5 hectare worden in deze nota als landgoed aangemerkt. Er moet sprake zijn van een duidelijk herkenbare hiërarchie tussen het landhuis, de bijgebouwen, de tuin en het landschapspark/bos. Terreinen waar het oorspronkelijke landhuis is verdwenen, maar waar de bijgebouwen en het landschapspark nog aanwezig zijn, kunnen ook als landgoed aangemerkt worden. Agrarische gronden en natuurterreinen kunnen eveneens tot het landgoed behoren.

Voormalige landgoederen die zijn verkaveld tot een villawijk of zijn getransformeerd tot zorginstelling vallen buiten de scope van deze nota. Als een landgoed is verkaveld tot villawijk, is het landschapspark of -bos niet meer aanwezig. Op de terreinen van instellingen is de oorspronkelijke hiërarchie tussen de bebouwing doorgaans verdwenen, omdat er grootschalige nieuwbouw is gepleegd.

Andere gebieden in de landgoederenzone, zoals bosparken en agrarische gebieden maken evenmin onderdeel uit van deze nota. Het beleid voor de villawijken wordt opgenomen in de nog op te stellen nota villawijken.

Bijlage 3 bevat de lijst met alle terreinen in de gemeente Bloemendaal die in deze nota als landgoed worden aangemerkt. Het gaat om 20 terreinen, waarvan 10 voldoen aan de hierboven genoemde definitie. Per landgoed wordt vermeld of er sprake is van een monumentaal landhuis en/of een beschermde parkaanleg. In bijlage 4 zijn alle landgoederen op een kaart weergegeven.

2.4 Soorten landgoederen

Elk landgoed heeft door zijn eigen geschiedenis en diversiteit aan eigenaren een eigen karakter gekregen. Vorm, omvang, tuininrichting, bebouwingstype en gebruik zijn per plek anders. Er is sprake van een duidelijk herkenbare landschappelijke eenheid, maar het gebied heeft tevens een grote diversiteit aan belevingen.

Er zijn twee soorten eigenaren te onderscheiden, particulieren en natuurorganisaties:

- De particulieren wonen op het landgoed. Deze landgoederen zijn doorgaans niet voor publiek toegankelijk.
- De landgoederen die in eigendom zijn van natuurorganisaties zoals Staatbosbeheer, Landschap Noord Holland en Natuurmonumenten zijn meestal opengesteld voor recreatief gebruik. Het hoofdgebouw is soms wel in bezit van de organisatie, maar wordt dan meestal verhuurd. Op een deel van deze landgoederen heeft het landhuis zijn oorspronkelijke woonfunctie verloren.

2.5 Beleidskader

In deze paragraaf worden de voor landgoederen relevante beleidskaders en de wet- en regelgeving beschreven. Er wordt alleen ingegaan op beleidskaders en regelgeving die zich specifiek op landgoederen richt. Beleidsstukken en regelgeving waarin alleen algemene kaders worden geformuleerd, zoals de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2011) en de nieuwe omgevingswet worden hier niet beschreven. Alleen het rijksbeleid en provinciaal beleid dat doorwerkt in het gemeentelijk beleid wordt beschreven.

2.5.1 Rijksbeleid

Natuurschoonwet (1928)

Een deel van de landgoederen in Bloemendaal is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928. Deze status geeft diverse fiscale voordelen om het landgoed in stand te houden.

Natuurbeschermingswet / Natura 2000

Veel landgoederen maken onderdeel uit van of grenzen aan het Natura2000 gebied Kennemerland-Zuid. Voor ingrepen in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden gelden strenge eisen en moet vrijwel altijd vergunning aangevraagd worden bij de provincie Noord-Holland. Hierbij moet worden aangetoond dat er geen verstoring optreedt van voor het beschermde habitattypen kenmerkende en beschermde dieren en planten.

Programma Aanpak Stikstof

De beschermde natuur in het Natura 2000 gebied heeft te lijden onder bemesting met stikstof vanuit de lucht. Daarom moet voor ontwikkelingen in de omgeving van dit gebied via het programma Aerius worden getoetst of deze leiden tot meer uitstoot van stikstof. Als dat zo is, moet een aanvraag of melding worden gedaan voor de benodigde ontwikkelruimte.

Flora- en Faunawet

Ook de Flora- en Faunawet is doorgaans van toepassing op landgoederen. De Flora- en Faunawet beschermt inheemse plant- en diersoorten en vaste rust- en verblijfplaatsen van dieren ongeacht de plek waar ze voorkomen.

Natuur Netwerk Nederland

De meeste landgoederen vallen in het Natuur Netwerk Nederland (voorheen: Ecologische hoofdstructuur).

Wet Natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 gaat de Natuurbeschermingswet/Natura 2000 samen met de Flora- en Faunawet en de Boswet op in de Wet Natuurbescherming.

2.5.3 Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie (2012)

De uitgangspunten voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteiten in het landelijk gebied zoals geformuleerd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 zijn vertaald in de Provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie (2012). In deze verordening zijn regels vastgelegd over het bouwen buiten bestaand bebouwd gebied en het bouwen in het Natuur Netwerk Nederland. Alle landgoederen liggen buiten het bestaand bebouwd gebied en de meeste landgoederen maken onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland.

Buiten het bebouwd gebied mogen in principe geen nieuwe woningen, kantoren, winkels en bedrijven worden gebouwd. Het bouwverbod geldt niet voor de bouw van bijgebouwen ten dienste van landgoederen. Van het verbod op de bouw van nieuwe woningen kan worden afgeweken als er een volkshuisvestelijke noodzaak is om nieuwe woningen te realiseren. Die noodzaak moet aan de hand van een regionaal woningbouwprogramma worden aangetoond, waarbij tevens moet worden aangetoond dat de bouw van nieuwe woningen niet mogelijk is binnen het bestaand bebouwd gebied.

Bouwen in het Natuur Netwerk Nederland is alleen toegestaan indien de wezenlijke kenmerken en natuurwaarden niet significant worden aangetast. Van deze bepaling kan worden afgeweken indien er sprake is van een groot openbaar belang en er geen alternatieven zijn. De negatieve effecten van het bouwen in de natuur dienen zoveel mogelijk te worden beperkt en de overblijvende effecten dienen te worden gecompenseerd.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)

Landgoederen krijgen aandacht in de leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010). De beleidslijn richt zich op het versterken en onderling verbinden van de cultuurhistorische waardevolle landgoederen als hoofd dragers van de ruimtelijke kwaliteit. Bij vervanging van minder waardevolle of nog niet geheel ontwikkelde onderdelen moet nieuwe ontwerp kwaliteit worden ingezet. De Kennemerzoom (het zuidelijk deel van Kennemerland) wordt gekenmerkt door een groen karakter en allure. Om deze allure te behouden moeten nieuwe ontwikkelingen voldoen aan hoge eisen op het gebied van kwaliteit, uitstraling, verzorging en aandacht.

Aardkundige waarden en aardkundige monumenten

Het beschermen van aardkundige waarden is een van de speerpunten van het provinciale landschaps- en bodembeschermingsbeleid. De provincie heeft in 2003 een lijst van 80 te beschermen gebieden vastgesteld, die extra planologische bescherming krijgen. In 2004 zijn in totaal 17 van de 80 gebieden aangewezen als aardkundig monument.

Een groot deel van de landgoederenzone maakt onderdeel uit van het aardkundig monument Kennemerduinen, Duin & Kruidberg en Amsterdamse Waterleiding Duinen. Aardkundige monumenten worden beschermd door de Provinciale Milieuverordening. Er mogen geen ontgroningen of egalisaties plaatsvinden en grondverzet en diepploegen is niet toegestaan. Een ontheffing aanvragen is mogelijk. Er kan echter geen vrijstelling worden verleend om gronden af te graven ten behoeve van nieuwe bebouwing. Er geldt een vrijstelling voor reeds bebouwde percelen en percelen met infrastructuur. Aanleg van Warmte Koude Opslag, bodemwarmtewisselaars en boringen vallen echter niet onder de vrijstelling.

In de rest van de landgoederenzone komen ook aardkundige waarden voor. Daar waar aardkundige waarden voorkomen wordt gestreefd naar behoud door ontwikkeling. De aanwezige aardkundige waarden dienen in de bestemmingsplannen te worden beschermd. Bij ruimtelijke inrichting mag er geen sprake zijn van aantasting van de aardkundige waarden. In het geval van nieuwe ontwikkelingen kan dit beperkingen opleveren.

2.5.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bloemendaal (2011)

In de Structuurvisie Bloemendaal is de gemeente opgedeeld in drie zones, te weten de kust- en duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. De landgoederenzone is een essentiële Bloemendaalse schakel tussen de stedelijkheid van de MRA en het Haarlemse stadsgebied enerzijds en het open duinlandschap en de zee anderzijds.

Het beleid voor de landgoederenzone is gericht op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en de vitaliteit. Uitgangspunten zijn het in stand houden van de cultuurhistorisch waardevolle buitens en landgoederen. Hierbij is een goede samenhang van landschap en bebouwing van groot belang. Historische zichtlijnen moeten blijven bestaan, of zo mogelijk hersteld worden of van extra accenten voorzien.

Kenmerkend voor landgoederen is dat over het algemeen een duidelijke hiërarchie aanwezig is tussen hoofdhuis, bijgebouwen en het parklandschap. In de structuurvisie wordt de eenheid van hoofdgebouw, bijgebouwen, tuin en landschap als een unieke kwaliteit van landgoederen aangemerkt die behouden moet blijven. Het beleid is gericht op het in tact houden van de huidige grote groene landgoederen, zonder mogelijkheid tot versnippering of splitsing. Het toevoegen van nieuwe bebouwing op landgoederen leidt tot extra versnippering en tast in veel gevallen de hiërarchie aan. Dit wordt daarom in de structuurvisie als een ongewenste ontwikkeling aangemerkt.

Binnen en tussen de landgoederen zijn zeer waardevolle zichtlijnen aanwezig, die versterkt mogen worden. Veel zichtlijnen zijn dichtgegroeid of om andere redenen verdwenen. Het terugbrengen van deze lijnen versterkt de beleving van de landgoederen en het cultuurhistorische besef. Naast de zichtlijnen geldt dit ook voor doorkijkjes vanaf de openbare weg. De unieke architectuur van de landgoederen en buitenplaatsen is kenmerkend voor de landgoederenzone en mag zichtbaar zijn. De mogelijkheid tot het verbeteren hangt mede af van de eigendomssituatie en het te ontwikkelen beleid met betrekking hekken en hagen in de gemeente.

Nota Landgoederen (1995)

De huidige nota Landgoederen uit 1995 is gericht op het behoud van de natuurlijke, cultuurhistorische- en landschappelijke kwaliteiten van de zone als geheel en de daarin gelegen landgoederen. In de nota is vastgelegd welke bestemmingen de gemeente aan de hoofdgebouwen wil geven. Voortzetting en/of herstel van de oorspronkelijke woonfunctie heeft daarbij de voorkeur. Indien dat niet haalbaar is, is een sociale, culturele- of maatschappelijke functie met relatief weinig bezoekers ook mogelijk. Als dat niet mogelijk is, kan eventueel een kantoorbestemming aan een landhuis worden gegeven.

Bestemmingsplannen

De historische buitenplaatsen en terreinen met een landhuis van meer dan 5 hectare hebben in de huidige generatie bestemmingsplannen de bestemming Natuur-3 gekregen. Deze bestemming is bedoeld voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van landgoederen. Er geldt een aanlegvergunningstelsel. Dit ter bescherming van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

De bebouwing op buitenplaatsen is conserverend bestemd. Dit betekent dat de bestaande, vergunde bebouwing en het bestaande, vergunde gebruik zijn vastgelegd, maar dat er geen ruimte wordt geboden voor nieuwe bebouwing en functies. Hierdoor variëren de bouw- en gebruiksrechten per landgoed.

Particulier bewoonde landhuizen en (voormalige) dienstwoningen hebben een woonbestemming. De gronden direct rondom het landhuis hebben een tuinbestemming. De rest van de buitenplaats heeft een Natuur-3 bestemming. Indien het landhuis en/of de voormalige dienstwoningen niet meer voor woondoeleinden worden gebruikt, is het huidige gebruik bestemd (bijvoorbeeld 'Horeca',

'Gemengd', 'Sport' en 'Kantoor'). De aan het landgoed ondersteunende bebouwing (bijvoorbeeld kassen, oranjerieën, koetshuizen, dierenverblijven e.d.) is aangeduid met een bouwvlak binnen de 'Natuur-3' bestemming.

In de bestemmingsplannen is een aantal al dan niet voorwaardelijke algemene bouw- en gebruiksrechten opgenomen die voor elk landgoed gelden:

- Op elk landgoed mag een materiaalberging van maximaal 50 m² worden gebouwd.
- Het college kan afwijking verlenen voor de bouw en aanleg van een paardenbak van maximaal 800 m² binnen de bestemming Natuur-3.
- Het college kan afwijking verlenen voor de aanleg van een zwembad binnen de bestemmingen Wonen en Tuin.
- Het college kan afwijking verlenen voor de bouw van een overdekt zwembad binnen de bestemming Wonen.
- Het college kan afwijking verlenen voor de aanleg van een tennisbaan binnen de bestemming Wonen.

Voor landhuizen gelden de volgende algemene bouw- en gebruiksrechten:

- Bewoners mogen een beroep aan huis uitoefenen, waarbij maximaal 60 m² van het vloeroppervlak voor beroepsuitoefening mag worden gebruikt.
- Het college kan afwijking verlenen voor het houden van een bedrijf aan huis, waarbij het bedrijfsoppervlak eveneens is gelimiteerd op 60 m².
- Het college kan medewerking verlenen aan het verticaal splitsen van het landhuis in twee woonhuizen.

2.6 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

In de bestemmingsplannen zijn de archeologische waarden via een dubbelbestemming bestemd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden op basis van de archeologische verwachtingswaarde. In de regels is bepaald dat bij een bepaalde archeologische verwachtingswaarde onderzoek moet worden gedaan bij grondroeringen vanaf een bepaalde oppervlakte en vanaf een bepaalde diepte. Hoe hoger de archeologische verwachtingswaarde, hoe eerder deze onderzoeksverplichting geldt. Het doel van archeologisch onderzoek is het vergroten van de kennis over eerdere bewoners van de streek.

Cultuurhistorie:

De gemeenteraad heeft op 25 november 2015 de cultuurhistorische waardenkaart Bloemendaal vastgesteld. Deze kaart fungeert als één van de toetsingskaders bij het beoordelen van plannen die afwijken van het bestemmingsplan. Cultuurhistorische waarden en -belangen worden afgewogen in het kader van de ruimtelijke kwaliteitstoets (beleidsregel 2 in de nota ruimtelijke beoordeling).

3. Trends, ontwikkelingen en visie

Dit hoofdstuk beschrijft de trends en ontwikkelingen én de visie op de landgoederen.

3.1 Trends en ontwikkelingen

Er is in toenemende mate maatschappelijke aandacht voor cultuurhistorie. Ook staan specifiek de landgoederen steeds meer in de belangstelling. Daarmee is er de wens om enerzijds de historie van het groen voor iedereen meer beleefbaar te maken en anderzijds er op eigentijdse wijze gebruik van te maken. Eigenaren van landgoederen gaan daar verschillend mee om.

De gemeente heeft in 2013 twee inventarisatiebijeenkomsten voor landgoedeigenaren gehouden. Deze bijeenkomsten waren bedoeld om inzicht te krijgen in de wensen van landgoedeigenaren. De verslagen van deze bijeenkomsten zijn bijgevoegd (bijlage 6 en 7). In deze paragraaf worden de wensen van de diverse soorten landgoedeigenaren samengevat.

Particulieren proberen op hun eigen, vaak innovatieve wijze de lasten van het onderhoud het hoofd te bieden. Vaak is er de wens om meer bijgebouwen te kunnen bouwen of de functie van bestaande bijgebouwen te wijzigen om het landgoed volgens de hedendaagse maatstaven te kunnen beheeren. Veel landgoedeigenaren vinden dat er te weinig ruimte wordt gegeven voor het bouwen van materiaalbergingen en dierenverblijven.

Natuurorganisaties zoeken in toerisme en recreatie aanvullende inkomstenbronnen en stellen parken en gebouwen beschikbaar voor activiteiten of passende nevenfuncties, zoals horeca of een bezoekerscentrum. Ze wensen vaak een flexibele bestemming voor het landhuis om de verhuurbaarheid als commercieel vastgoed te vergroten. De inkomsten uit verhuur worden aangewend voor het beheer van het park.

Bij alle eigenaren leeft de behoefte aan meer flexibele regelgeving en kortere procedures. Er blijft echter altijd een spanningsveld bestaan tussen de wensen van de gebruikers en de cultuurhistorische waarden. Landgoederen zijn kwetsbare monumenten. Wordt een landgoed niet onderhouden, dan grijpt de natuur snel om zich heen en vervaagt de cultuurhistorie en daarmee het verhaal. Een ruimtelijke ingreep die geen rekening houdt met de essentie van een aanleg doet het verhaal geweld aan. De uitdaging is een balans te vinden tussen monument, gebruiker en natuur.

3.2 Visie

Samenspel tussen belangen

De Bloemendaalse landgoederen vertegenwoordigen een grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Er bestaat een brede publieke behoefte om deze waarden te beleven en er is sprake van een recreatieve druk. Daarnaast zijn fysieke en financiële inspanningen vereist om de monumentale gebouwen en parkaanleg te onderhouden.

De gemeente zoekt naar een balans tussen het algemeen belang (cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden), de belangen van eigenaren (wonen, instandhouding, kosten en baten) en de belangen van buitenstaanders (beleving, recreatie). Het gedeeld belang is dat landgoederen vitaal moeten blijven.

Doel van de nota is om onze landgoederen te behouden. In dienst van dat behoud is enige ontwikkeling soms nodig en ook wenselijk. Elke partij draagt vanuit zijn eigen rol bij aan het vitaal houden van de landgoederen. Eigenaren zijn verantwoordelijk voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van het landgoed en de daarbij behorende waarden; de gemeente stelt de kaders waarbin-

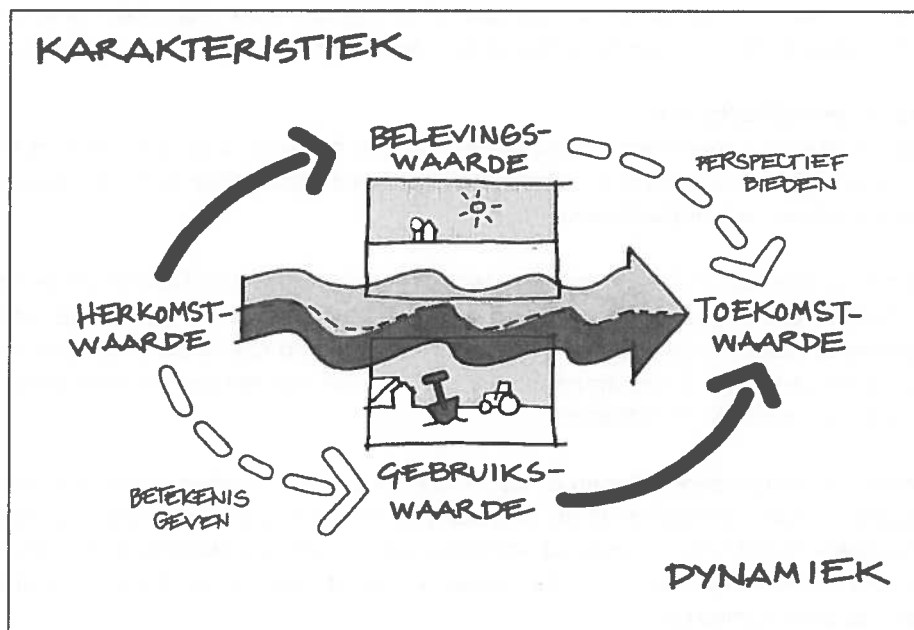
nen initiatieven kunnen worden ontplooid. Hoe flexibeler die kaders, hoe meer mogelijkheden eigenaren hebben om hun landgoed vitaal te houden. De grenzen van die kaders zijn in overleg met belanghebbenden bepaald. Daarbij beperken we ons uiteraard tot zover de invloed van de gemeente reikt.

Het sleutelbegrip voor de manier waarop we dat doel willen bereiken is 'maatwerk'. Elk landgoed is immers uniek. Dat betekent dat we per landgoed bekijken hoe we de kwaliteit kunnen behouden. Dit drukken we uit in waarden op het gebied van cultuurhistorie, flora en fauna en landschap. Bij landschappelijke waarden kunt u ook denken aan zichtlijnen en het soort gebruik.

Ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Bloemendaal kenmerkt zich door haar hoge ruimtelijke kwaliteit. Die kwaliteit wil Bloemendaal handhaven en waar mogelijk verbeteren. De landgoederen zijn de parels van Bloemendaal. De gemeente werkt daarom alleen mee aan initiatieven op landgoederen als dit de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Als de ruimtelijke kwaliteit al goed is en er dus niet echt een verbetering bereikt kan worden, wordt geen medewerking verleend aan het initiatief.

Ruimtelijke kwaliteit is de optelsom van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van een initiatief. In het onderstaande schema wordt gevisualiseerd hoe deze begrippen zich tot elkaar verhouden.



Ruimtelijke kwaliteit is geen statisch gegeven. Er is geen eenduidige definitie te geven van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde. Deze waarden zijn contextafhankelijk. De ruimtelijke kwaliteit van een weg wordt immers op een geheel andere wijze gedefinieerd dan de ruimtelijke kwaliteit van een landgoed. De cultuurhistorische context staat centraal bij de ruimtelijke kwaliteit van een landgoed. De hoge ruimtelijke kwaliteit is gedurende een lange tijd opgebouwd, ontwikkelingen voor alleen de korte termijn passen daar niet bij. De ruimtelijke kwaliteit gaat overigens ook over de omgeving van een landgoed: behoud van zichtlijnen en naastgelegen open ruimtes kan bijdragen aan behoud van de landschappelijke waarde van een landgoed.

4. Beleidsuitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de beleidsuitgangspunten beschreven. De beleidsuitgangspunten vormen de kern van het landgoederenbeleid. Initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan worden aan deze uitgangspunten getoetst.

Eerst wordt uiteengezet welke algemene uitgangspunten er gelden voor alle ontwikkelingen op landgoederen. Vervolgens beschrijven we de uitgangspunten voor het landhuis en de bijgebouwen. Tenslotte beschrijven we hoe de cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden behouden dan wel versterkt kunnen worden.

4.1 Algemene uitgangspunten

Handhaven ruimtelijke hiërarchie

De structuurvisie vormt het vertrekpunt van waaruit het beleidskader voor landgoederen is uitgewerkt. Dit betekent dat het behoud van de hiërarchie tussen het landhuis, de bijgebouwen, de tuin, het landschapspark/bos en eventuele agrarische gronden het uitgangspunt vormt voor ontwikkelingen op landgoederen en dat landgoederen in ruimtelijk opzicht niet mogen worden gesplitst. Door landgoederen in bestemmingsplannen als een samenhangende eenheid te bestemmen, wordt voorkomen dat een (eventuele) kadastrale splitsing tot versnippering van de ruimtelijke structuur leidt.

Bebouwing in de utiliteitszone

Elk landgoed heeft één of meerdere utiliteitszones. Dit zijn de zones waar het landhuis en de bijgebouwen zijn gesitueerd. Economische, recreatieve en/of woonactiviteiten zijn hier dominant ten opzichte van de natuur- en landschapswaarden.

In de bestemmingsplannen krijgen de onbebouwde gronden in de utiliteitszones de bestemming Tuin. In de Tuinbestemming geldt geen aanlegvergunningstelsel en worden mogelijkheden geboden voor recreatie, sport en spel. Het landschapspark, bossen en natuurzones krijgen de bestemming Natuur-3. In de Natuur-3 bestemming staat het behoud van natuur- en landschapswaarden voorop en geldt een aanlegvergunningstelsel.

Ontwikkelingen op landgoederen dienen zo veel mogelijk plaats te vinden in de utiliteitszone. Nieuwe bebouwing wordt gesitueerd in de utiliteitszone om de natuur- en landschapswaarden in het landschapspark te ontzien. Ondergeschikte bouwwerken, zoals bijvoorbeeld een prieel of folly, kunnen ook gesitueerd worden in het landschapspark, omdat deze de recreatieve en landschapswaarden van het park versterken.

Terugbouwen cultuurhistorische bebouwing

De gemeente heeft het herstel van cultuurhistorische waarden hoog in het vaandel staan. Er kan daarom medewerking worden verleend aan het terugbouwen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing waar deze in de loop der tijd is verdwenen. Het kan zowel om het oorspronkelijke landhuis als om oorspronkelijke bijgebouwen gaan. Voorwaarde is dat de historische structuur van het landgoed wordt gerespecteerd en indien mogelijk wordt versterkt.

Het terugbouwen van cultuurhistorische bebouwing moet zoveel mogelijk in overeenstemming zijn met de originele bebouwing om de cultuurhistorie van het landgoed te versterken. Het afwijken van de originele bebouwing in functie, vorm en locatie moeten worden voorkomen. Dit betekent in elk geval dat de nieuwbouw moet worden gesitueerd op de plek van de oorspronkelijke bebouwing en dat de bouwmassa niet mag toenemen ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing. De

nieuwbouw dient een utilitaire functie (geen woonfunctie) te hebben en het ontwerp dient in uiterlijk overeen te komen met het oorspronkelijke ontwerp.

4.2 Uitgangspunten landhuis

Bestemming landhuis

Indien het oorspronkelijke landhuis nog aanwezig is, heeft een woonbestemming vanuit cultuurhistorisch perspectief de voorkeur. Het herstellen van de oorspronkelijke woonfunctie van een landhuis met utilitaire functie is een kans, maar dat mag niet leiden tot versnippering van het landgoed als geheel.

Tegelijk kan een ruimere bestemming voor het hoofdgebouw ertoe bijdragen dat er meer mogelijkheden zijn om het landgoed te exploiteren en indien nodig te revitaliseren. Flexibiliteit in gebruik kan bijdragen aan het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Herbestemmen tot een kantoorfunctie, horecafunctie, maatschappelijke doeleinden (waaronder zorg) of een culturele functie kan daarom mogelijk worden gemaakt, mits dit passend is bij de draagkracht van het landgoed. Leidraad daarbij is *behoud* door functiewijziging. Het uitbreiden van de hoeveelheid bijgebouwen of het verplaatsen van hoofdingangen of inritten zijn voorbeelden van ingrepen die niet passend zijn.

Splitsen landhuis

In de huidige generatie bestemmingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om landhuizen te splitsen in twee woningen. Het splitsen kan bijdragen aan het behoud van monumentale landhuizen en kan een kostendrager zijn in het geval van een renovatie of restauratie. Deze regeling wordt daarom gehandhaafd.

In de bestemmingsplannen is bepaald dat het oppervlak aan bijgebouwen niet mag toenemen als een woning wordt gesplitst. Dit uitgangspunt blijft gehandhaafd. Indien een landhuis geen monumentenstatus heeft, is het – op basis van de nu geldende landelijke regelgeving – mogelijk om vergunningsvrij wel meer bijgebouwen te realiseren. Verreweg de meeste landhuizen hebben echter een monumentenstatus.

Bestaande landhuizen mogen in grondgebonden woningen of appartementen worden gesplitst. De inhoud van elke nieuwe woning dient tenminste 500 m³ te zijn. De regeling is alleen bedoeld voor het splitsen van bestaande landhuizen. In het geval van (sloop) nieuwbouw mag een landhuis niet worden vervangen door meerdere woningen. Wordt er bij sloop/nieuwbouw één woning teruggebouwd, dan mag het nieuwe landhuis gedurende de eerste twintig jaar niet worden gesplitst.

Beroep en bedrijf aan huis

In de huidige generatie bestemmingsplannen mag maximaal 30 % van het vloeroppervlak van een woning worden gebruikt voor beroep of bedrijf aan huis tot maximaal 60 m². Het doel van de regeling is dat beroep of bedrijf aan huis ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. Voor landhuizen kan echter een groter oppervlak worden toegestaan. Indien het vloeroppervlak van een woning meer dan 300 m² bedraagt, dan mag maximaal 20 % van het vloeroppervlak worden gebruikt voor beroep of bedrijf aan huis tot maximaal 120 m²¹.

4.3 Uitgangspunten bijgebouwen

Herbestemmen bijgebouwen

¹ Bij een vloeroppervlak tussen de 180 en 300 m² mag maximaal 60 m² voor beroep of bedrijf aan huis worden gebruikt. Bij een vloeroppervlak vanaf 300 m² kan dit weer toenemen. 20 % van 300 m² is immers 60 m².

Cultuurhistorisch waardevolle utilitaire bijgebouwen, zoals dienstwoningen, koetshuizen en oranje-rieën kunnen worden herbestemd indien de oorspronkelijke functie is vervallen en deze functie niet langer nodig is om het landgoed te beheren. Ook cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die niet langer geschikt zijn voor de oorspronkelijke functie kunnen worden herbestemd. Herbestemming dient te zijn met een utilitaire functie, niet een woonbestemming. Voorwaarde is dat de nieuwe bestemming passend is bij de draagkracht van het landgoed en de bestaande waarden niet zal aantasten.

Het college kan in bijzondere omstandigheden aan de raad een afwijkend voorstel doen om tijdelijke plaatsgebonden bewoning mogelijk te maken. Indien de raad hiermee instemt, kan het college hiervoor een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan verlenen.

Vervangende nieuwbouw bijgebouwen

Vervangende nieuwbouw van een bijgebouw op een landgoed kan worden toegestaan onder de voorwaarde dat het bebouwd grondoppervlak niet toeneemt ten opzichte van de hoeveelheid bebouwing die het bestemmingsplan toelaat. Vervangende nieuwbouw mag op een andere plek binnen het landgoed plaatsvinden, indien dit tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Indien utilitaire bijgebouwen in het landschapspark worden gesloopt, verdient het daarbij de voorkeur dat deze bebouwing in een utiliteitszone wordt teruggebouwd. Decoratieve bijgebouwen (bijvoorbeeld een prieel of folly) in het landschapspark worden bij voorkeur teruggebouwd in het landschapspark.

Materiaalbergingen en dierenverblijven

In afwijking van het uitgangspunt uit de structuurvisie dat het bebouwd grondoppervlak op landgoederen niet mag toenemen, worden de mogelijkheden voor het bouwen van materiaalbergingen en dierenverblijven verruimd. Nu mag op elk landgoed een materiaalberging van maximaal 50 m² worden gebouwd. Volgens de meeste eigenaren is dit te weinig, omdat er naast het stallen van machines voor onderhoud ook dierenverblijven nodig zijn en stro en hooi moet worden gestald.

De mogelijkheden voor het bouwen van materiaalbergingen en dierenverblijven worden daarom verruimd. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

1. Op elk landgoed is maximaal 100 m² aan materiaalbergingen toegestaan².
2. Op elk landgoed is maximaal 150 m² aan dierenverblijven toegestaan³.

Het maximale bouwoppervlak geldt voor elk landgoed. Er is geen relatie tussen het toegestane oppervlak aan bebouwing en de omvang van het landgoed⁴. Evenmin maakt het uit of op een landgoed één grote opstal wordt gerealiseerd of meerdere kleine opstallen, zolang het totale maximum maar niet wordt overschreden. Materiaalbergingen en dierenverblijven worden alleen toegestaan in een utiliteitszone.

In de huidige generatie bestemmingsplannen is op elk landgoed een materiaalberging van 50 m² toegestaan in het landschapspark. Indien deze rechten al zijn benut, dan worden deze vierkante meters in mindering gebracht op het oppervlak van 100 m². Indien er nog geen materiaalberging aanwezig is en er wordt materiaalberging van 50 m² of meer in de utiliteitszone gerealiseerd, dan komen de rechten voor een materiaalberging in het landschapspark te vervallen.

² Volgens de Agrarische beoordelingscommissie is voor de stalling van machines voor het onderhoud op een hedendaags landgoed een schuuroppervlak van 100 tot 150 m² voldoende.

³ Volgens de Agrarische beoordelingscommissie is voor het houden van hoefdieren, zoals paarden en ezels, circa 10 m² box ruimte per dier nodig plus circa 15 m² opslagruimte voor hooi en stro. Op landgoederen mogen hoefdieren alleen voor hobbymatig gebruik worden gehouden. De regeling gaat daarom uit van een stallingsruimte voor maximaal 6 hoefdieren. In het bestemmingsplan wordt het aantal hoefdieren echter niet gelimiteerd. Er kan wel een limiet aan het aantal hoefdieren worden gesteld vanuit de Natuurbeschermingswet of het Programma Aanpak Stikstof.

⁴ Op een groter landgoed worden voor het onderhoud dezelfde machines ingezet. Deze worden alleen intensiever gebruikt. Op een groter landgoed worden dieren ook hobbymatig gebruikt. Dit betekent dat er niet per se meer dieren worden gehouden. Om deze reden wordt op elk landgoed hetzelfde oppervlak aan materiaalbergingen en dierenverblijven toegestaan.

4.4 Behoud en versterken waarden

Cultuurhistorische waarden

Met een enkele uitzondering geldt de monumentenstatus voor de landgoederen en/of de gebouwen op het landgoed. Ook is in veel gevallen de parkaanleg beschermd. Bij wijzigingen aan rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten is altijd een omgevingsvergunning vereist. Hiermee is het behoud van het monument voldoende gewaarborgd. In de bestemmingsplannen wordt een cultuurhistorische waardenkaart opgenomen waarin ook de historische geografie is beschreven.

Bij initiatieven is het belangrijk om aan te tonen dat de cultuurhistorische waarden meegewogen zijn. Zo kan een waterpartij, beplantingsplan, zichtlijn of historische infrastructuur als inspiratie dienen voor de plannen. Wanneer deze cultuurhistorische waarden oorspronkelijk wel aanwezig waren, maar in de planvorming onvoldoende worden meegenomen, leidt dit tot een afwijzing van de plannen.

Landschapswaarden

Door alle bebouwing zo veel mogelijk te concentreren in de utiliteitszones, komen het behoud, de ontwikkeling en het herstel van de natuurlijke, landschappelijke en tuin-architectonische waarden van het landschapspark meer centraal te staan.

De zichtlijnen vanaf en naar de landgoederen zijn belangrijk voor de beleving van een landgoed en vormen een belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke drager. Daarom worden de zichtlijnen beschermd in het bestemmingsplan. In het bijlagenboek is een kaart opgenomen met zichtlijnen die behouden moeten blijven (bijlage 5). Bij het ontwikkelen van initiatieven voor landgoederen moeten deze zichtlijnen gerespecteerd en waar mogelijk versterkt worden.

Het landschapspark heeft ook een recreatieve functie. Extensieve recreatie op landgoederen, zoals wandelen, fietsen en paardrijden, is in het algemeen passend en draagt bij aan de recreatieve belevingswaarde, maar mag niet ten koste gaan van de draagkracht van een landgoed.

Daarnaast is het mogelijk om in het landschapspark natuurlijke waterbergingen te realiseren, mits dit niet ten koste gaat van de natuurlijke, landschappelijke en tuin-architectonische waarden van het landschapspark.

Alle gronden op het landgoed die niet tot de utiliteitszone behoren krijgen in het bestemmingsplan een Natuur-3 bestemming. Er wordt daarbij geen onderscheid gemaakt tussen de beschermde parkaanleg en natuurterreinen. Wel kunnen specifieke functies, landschapsinrichtingen en waarden via een aanduiding worden nader worden bestemd of beschermd. Agrarische gronden krijgen de bestemming Agrarisch met Waarden of Natuur 3 met de aanduiding 'agrarisch medegebruik'.

Natuurwaarden

De natuurwaarden op landgoederen zijn zeer hoog. Met in achtneming van hetgeen in de wet Natuurbescherming (die vanaf 1 januari 2017 in werking treedt en het beschermen van inheemse plant- en diersoorten en biodiversiteit tot doel heeft) en de gemeentelijke bestemmingsplannen (waarin een aanlegvergunningstelsel is opgenomen) is bepaald, moet hiermee met zorg worden omgegaan.

Bij nieuwe ontwikkelingen moeten bestaande bomen ter plaatse van de planlocatie daarom worden ingemeten, zowel de locatie van de stam als de kroonprojectie, en moet de waarde worden geïnventariseerd.

Historische lanen met monumentale bomen en solitaire monumentale bomen worden op een gegeven moment vervangen. Bij het beoordelen van een kapaanvraag om dit soort bomen te vervangen speelt de historische opbouw van het landgoed altijd een belangrijke rol.

De gemeentelijke regels met betrekking tot het vellen van bomen en de advisering bij een aanvraag voor een kapvergunning zijn niet van toepassing op die arealen die vallen onder de Boswet. Onder de Boswet vallen bossen die buiten de 'bebouwde kom Boswet' liggen. Buiten de bebouwde kom volgens de Boswet zijn gemeentes niet bevoegd om regels te stellen ten aanzien van het bewaren van houtopstanden. Als principe gelden een meldingsplicht en een herplantplicht voor kap van houtgewas. Als er een reden is om niet te herplanten, moet door de eigenaar een ontheffing worden aangevraagd van de herplantplicht bij het Rijk (Ministerie van Economische Zaken- Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland).

De gemeente stelt de grenzen van de 'bebouwde kom Boswet' bij besluit vast. Deze grenzen kunnen afwijken van de 'bebouwde kom Verkeerswet'. Hierover wordt een separaat een voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd.

[The text in this block is extremely faint and illegible, appearing to be several paragraphs of a document.]

5. Onderbouwing van initiatieven

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe initiatieven op landgoederen moeten worden onderbouwd. De beleidsuitgangspunten vormen het inhoudelijke beoordelingskader om initiatieven aan te toetsen. Dit hoofdstuk vormt het procedurele kader dat ertoe moet bijdragen dat de besluitvorming over initiatieven op de juiste wijze tot stand komt.

Eerst wordt beschreven aan welke eisen de onderbouwing van een planinitiatief voor een landgoed moet voldoen. Daarna wordt beschreven hoe initiatieven in een vroeg stadium worden getoetst aan eventuele bovengemeentelijke kaders.

5.1 Onderbouwing initiatieven

Het algemene uitgangspunt is dat indien er een afwijking van het bestemmingsplan nodig is om medewerking te verlenen aan een ingreep op een landgoed, de impact van deze ingreep op het landgoed beschreven moet worden, tenzij op voorhand kan worden vastgesteld dat de impact verwaarloosbaar is.

Voor het opstellen van een onderbouwing gelden de onderstaande uitgangspunten:

1. De ter plaatse van de ingreep aanwezige waarden moeten in kaart worden gebracht.
2. De impact van de ingreep op de geconstateerde waarden moet worden onderzocht.
3. Indien een ingreep impact heeft op de totale samenhang van het landgoed, moeten de relatie met en het effect op de rest van het landgoed onderbouwd worden.
4. Hoe groter de ingreep, hoe uitgebreider de motivering en de onderbouwing moeten zijn.
5. De Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit – en bij monumentale landgoederen eerst de RCE – wordt in een vroeg stadium om advies gevraagd over de ingreep.

5.2 Toets aan bovengemeentelijke kaders

Alle landgoederen zijn gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. Bijna alle landgoederen maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De provinciale ruimtelijke verordening is daarom van toepassing. Elk bouwinitiatief dat afwijkt van de bouwregels in het bestemmingsplan en waaraan de gemeente haar medewerking wil verlenen, wordt daarom voorafgaand aan de start van de planologische procedure voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit (ARO). De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) adviseert Gedeputeerde Staten.

Initiatieven waarbij er alleen sprake is van een functiewijziging of bouwinitiatieven die in overeenstemming zijn met de bouwregels in het bestemmingsplan brengen wij in het reguliere vooroverleg met de provincie over bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen. Het reguliere vooroverleg is een wettelijke vereiste die voor alle planologische afwijkingen geldt, ongeacht of het een bouwinitiatief of functiewijziging betreft.

Veel gebouwen op landgoederen hebben een monumentenstatus. Een deel van de landgoederen is geheel tot monument verklaard. Een initiatief dat betrekking heeft op een monument of mogelijk impact heeft op een nabijgelegen monument, wordt in een vroeg stadium voorgelegd aan de RCE. Indien nodig worden in samenspraak met de RCE uitgangspunten voor het ontwerp geformuleerd.

Veel landgoederen liggen binnen of aan de rand van het Natura 2000 gebied Kennemerland Zuid. Veel landgoederen zijn het leefgebied van kwetsbare en bijzonder beschermde flora en fauna. Deze

landgoederen vallen daarmee onder de bescherming van de Natuurbeschermingswet, de Flora- en Faunawet en de Boswet (samen vanaf 1 januari 2017 de Wet Natuurbescherming). Dit betekent dat in een vroeg stadium moet worden onderzocht of een ontwikkeling invloed heeft op beschermde habitats of soorten. Er moet een voortoets worden uitgevoerd waarbij deze gevolgen in beeld worden gebracht en waaruit blijkt of vervolgonderzoek nodig is. De Voortoets en het vervolgonderzoek moeten aangegeven of een vergunning Wet Natuurbescherming noodzakelijk is. Bovendien moet worden getoetst aan de doelstellingen zoals die zijn vastgelegd in het provinciale Beheerplan Natura 2000 en in het Programma Aanpak Stikstof. Er moet worden onderzocht of een ontwikkeling leidt tot meer stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura-2000 gebied en er moet worden onderzocht of de benodigde ontwikkelruimte daarvoor nog aanwezig is.

Voor wat betreft het kappen van houtgewas moet worden onderzocht of dit valt onder een dunning, of dat er melding of ontheffing van de herplantplicht Boswet nodig is. In de delen van het landgoed die uitgezonderd zijn van de Boswet, moeten kapvergunningen worden aangevraagd.

6. Uitvoering

Dit hoofdstuk beschrijft hoe de gemeente Bloemendaal uitvoering wil geven aan de nota landgoederen.

6.1 Nota ruimtelijke beoordeling

De nota landgoederen maakt onderdeel uit van het toetsingskader voor initiatieven op landgoederen die afwijken van het bestemmingsplan. Een verzoek om op een landgoed af te wijken van het bestemmingsplan wordt getoetst aan de nota landgoederen. Bij de herziening van de nota ruimtelijke beoordeling wordt de nota landgoederen opgenomen in het overzicht van beleidskaders waaraan kan worden getoetst.

De voorwaarden voor het onderbouwen van een initiatief voor een landgoed (hoofdstuk 5.1) worden als indieningsvereisten opgenomen in de nota ruimtelijke beoordeling.

6.2 Bestemmingsplannen

De gemeente Bloemendaal heeft in de periode 2012 t/m 2016 alle bestemmingsplannen geactualiseerd. De beleidsuitgangspunten voor landgoederen wijken op een aantal punten af van de bestemmingsplanregels die nu gelden voor landgoederen.

De gemeente heeft ervoor gekozen om het beleid niet tussentijds te verwerken in de bestemmingsplannen. De nota landgoederen zal tot de eerstvolgende herzieningsronde alleen gebruikt worden om initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan te toetsen. Op deze wijze kan de gemeente ervaring opdoen met het nieuwe beleid.

In 2019 wordt de nota landgoederen geëvalueerd. Na aanleiding van deze evaluatie wordt bepaald op welke wijze het beleid uit de nota landgoederen in de bestemmingsplannen wordt verwerkt.

6.3 Landgoederenloket

Uit de inventarisatie kwam naar voren dat er bij landgoedeigenaren behoefte is aan één aanspreekpunt voor alle vragen over monumentenonderhoud, vergunningsprocedures, planologische procedures, subsidies en groen- en boomonderhoud. In het coalitieakkoord is daarom afgesproken dat de gemeente een vast aanspreekpunt aanstelt voor landgoedereigenaren.

De dienstverlening aan landgoedeigenaren, conform het dienstverleningsconcept dat ten grondslag ligt aan de nieuwe organisatie, wordt als volgt vormgegeven. Landgoedeigenaren kunnen met vragen terecht bij de beleidsmedewerker Cultureel Erfgoed van de gemeente. Deze medewerker zal op basis van de vragen nagaan waar deze binnen de gemeentelijke organisatie het beste beantwoord kunnen worden.

Als vragen betrekking hebben op vergunningsaanvragen en andersoortige toestemmingen wordt de vraag doorgeleid naar de afdeling Dienstverlening, team Inwoners en Ondernemers / Vergunningen. Afhankelijk van het type en aantal aanvragen zal een behandelaar worden toegekend, die voor de landgoedeigenaar optreedt als casemanager en vast aanspreekpunt.



Bloemendaal

Bedrijfsvoering

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen
T 14 023
gemeente@bloemendaal.nl
www.bloemendaal.nl

Datum : 10 oktober 2016
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 2016038529
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Onderwerp : Nieuw bouwvlak Elswoutshoek
Verzonden :
Bijlage(n) :

Beste [REDACTED]

De afgelopen weken hebben wij verschillende gesprekken gevoerd over bebouwingmogelijkheden op het landgoed Elswoutshoek. Hieronder zetten we nog eens duidelijk op een rijtje wat mogelijk is. Zoals u weet is er op grond van het bestemmingsplan bijna niets mogelijk. Indien de gemeenteraad de landgoederennota ongewijzigd vaststelt, ontstaat er enige ruimte. Voor u zijn vooral de bepalingen in deze nota over bijgebouwen en het terugbouwen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing van belang.

Wat kan er wèl?

Vertaling van de landgoederennota naar Elswoutshoek maakt het volgende mogelijk.

1. Een nieuw bouwvlak in de utiliteitszone ten westen van [REDACTED] met functie 'wonen' van 96 m², nokhoogte 8 meter;
2. Een aanbouw aan dit bouwvlak van maximaal 60 m², met nokhoogte 6 meter;
3. Een vrijstaande schuur van maximaal 100 m² voor materiaalbergingen en maximaal 150 m² voor een dierenverblijf. Voor het hele landgoed kan aan deze functies totaal 250 m² worden besteed; dat is inclusief bestaande of vergunde vierkante meters.

Ook als de landgoederennota is vastgesteld, moet de raad nog toestemming verlenen in de vorm van een Verklaring Van Geen Bedenkingen. Dit is omdat we afwijken van het bestemmingsplan. Deze afwijking gaat in elk geval over de functiewijziging [REDACTED] en het nieuwe (vershoven) bouwvlak in de utiliteitszone ten westen daarvan.

2016038529



Over de nieuwe mogelijkheden voor bijgebouwen

Op 17 februari 2016 is een materiaalberging van 50 m² aan u vergund. Deze 50 m² in Natuur 3, valt onder de in punt 3 genoemde totaal van 250 m².

U kunt dus van deze 50 m² gebruik maken als u afziet van de al verleende vergunning.

Over het terugbouwen van cultuurhistorische bebouwing

Toen u het landgoed kocht, was er geen kas volgens uw rapport 'Revitalisering landgoed Elswoutshoek' van januari 2011. Sinds 2003 is er geen bestemming 'kas' op het landgoed. Vast staat dat er wel enige tijd een kas heeft gestaan. Wij weten niet of een kas door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) wordt aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Als dat wel zo is, dan werkt de gemeente mee om de kas terug te bouwen met de oorspronkelijke maten en op de oorspronkelijke plek. Aanbouw aan de nieuwe woning, dus als onderdeel van het nieuwe bouwvlak is dus niet mogelijk.

Conclusie

Wij hebben de door u ingediende tekening van 15 september 2016 getoetst aan de regels die volgen uit de nieuwe landgoederennota. Als de raad deze nota vaststelt dan kunnen we de vierkante meters, zoals aangegeven in uw tekening, in procedure brengen. Dit met uitzondering van de door u getekende kas van ongeveer 50m². Dat betekent dat wij, op basis van een door u in te dienen bouwaanvraag een ruimtelijke kwaliteitstoets uitvoeren en adviezen inwinnen bij RCE en de commissie voor Ruimtelijke kwaliteit. En dat we ons sterk maken voor realisatie, zowel bij de gemeenteraad als bij de provincie.

Wij zijn bereid om dit pad samen met u te bewandelen, binnen de kaders die wij in deze brief noemen.

Met vriendelijke groet,

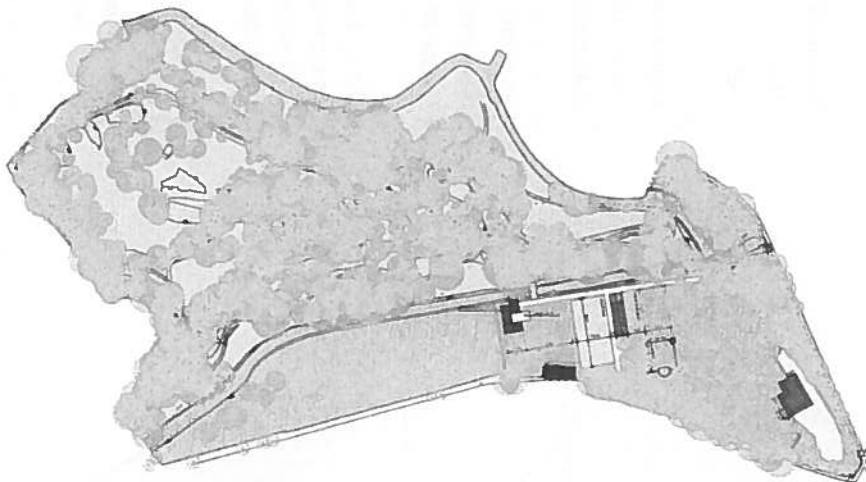
burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester

, secretaris

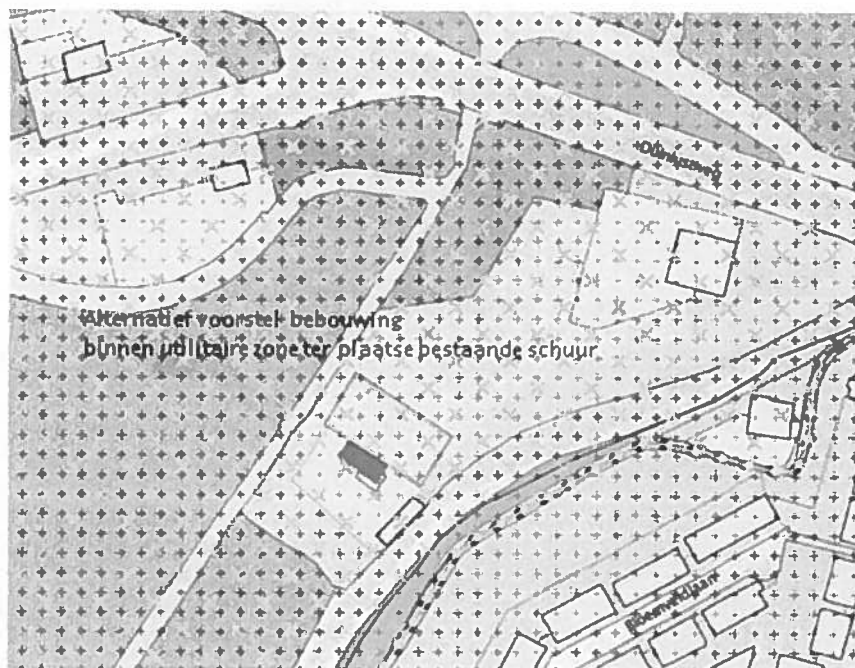
Bijlage 5 bij notitie EWH 8-11-2016: Ruwe schets van alternatieven

1. Voorstel inrichtingsplan (in gemeenteraad goedgekeurd in november 2013; met positieve adviezen van o.a. RCE).



Situatie verplaatst woonhuis
18-04-2012
schaal 1:1500

2. Alternatieve locatie op plek huidige schuur



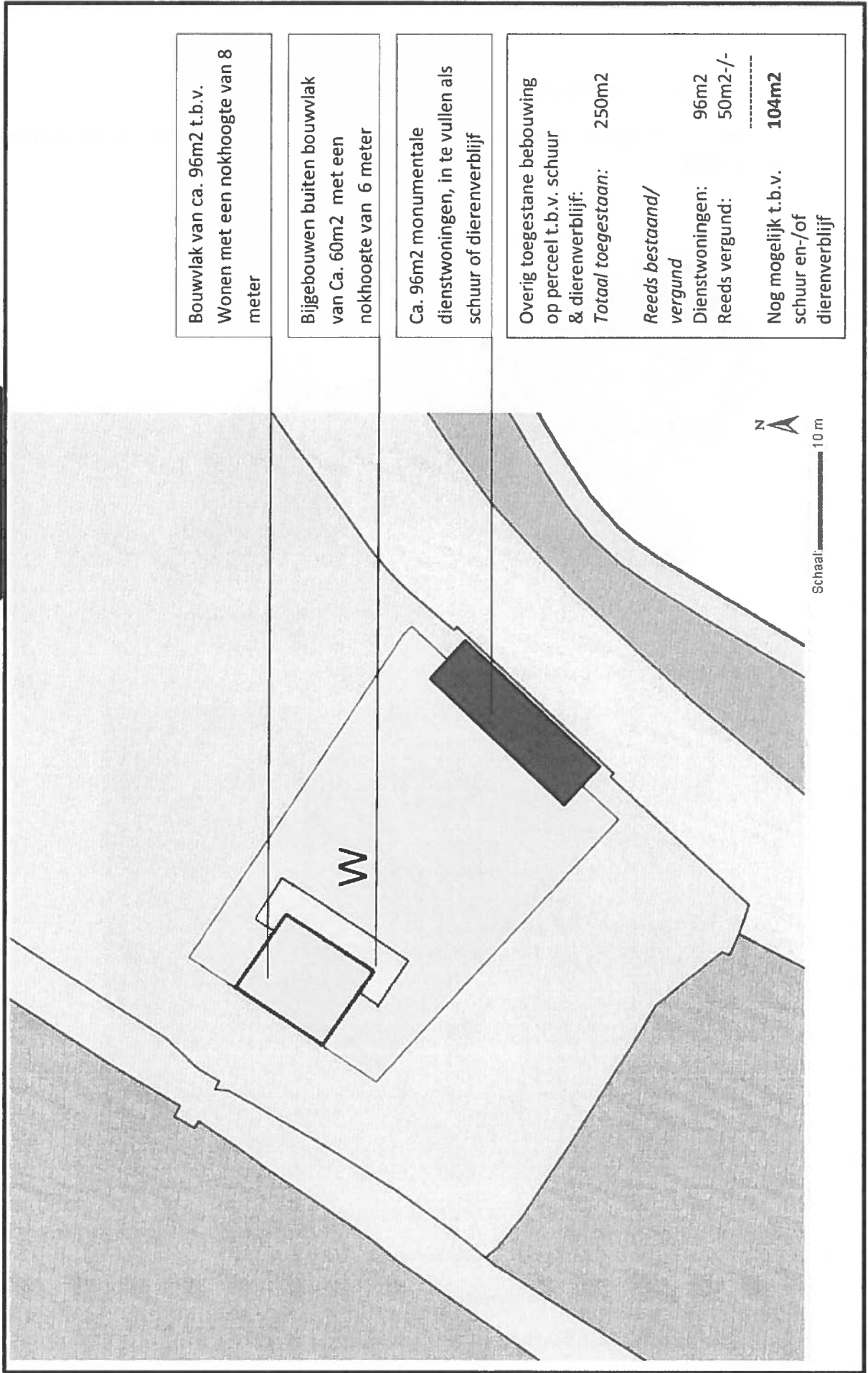
- Bruine rechthoek betreft vergunde en in bestemmingsplan opgenomen paardenbak

- Zwarte rechthoeken betreft de bouwvlakken voor de woningen:

Noord: het hoofdhuis EWH (monument) en

Zuid: de monumentale dienstwoningen (inmiddels samengevoegd tot 1 woning).

Indicatieve tekening bebouwingmogelijkheden Perceel [redacted] Elswoutshoek



Bouwvlak van ca. 96m² t.b.v.
Wonen met een nokhoogte van 8
meter

Bijgebouwen buiten bouwvlak
van Ca. 60m² met een
nokhoogte van 6 meter

Ca. 96m² monumentale
dienstwoningen, in te vullen als
schuur of dierenverblijf

Overig toegestane bebouwing op perceel t.b.v. schuur & dierenverblijf:	250m ²
<i>Totaal toegestaan:</i>	
<i>Reeds bestaand/ vergund</i>	
Dienstwoningen:	96m ²
Reeds vergund:	50m ² /-

Nog mogelijk t.b.v. schuur en/of dierenverblijf	104m²

Op basis van de landgoederennota is het volgende mogelijk op Landgoed Elswoutshoek

1. Een nieuw bouwvlak in de utiliteitszone ten westen van de [REDACTED] met functie wonen van 96m², nokhoogte 8 meter;
2. Een aanbouw aan dit bouwvlak van maximaal 60m², met nokhoogte van 6meter;
3. Een vrijstaande schuur van maximaal 100m² voor materiaalbergingen en maximaal 150m² voor een dierenverblijf. Voor het hele landgoed kan aan deze functie totaal 250m² worden besteed; dat is inclusief bestaande of vergunde vierkante meter.

Momenteel staan er monumentale dienstwoningen met een oppervlakte van 96m². De huidige bestemming van deze dienstwoningen is 'Wonen'. Aangezien er een nieuwe bouwvlak met bestemming 'Wonen' wordt voorgesteld vervalt hiermee de woonbestemming van de dienstwoningen. Aangezien de dienstwoningen monumentaal zijn mogen deze niet gesloopt worden. Het ligt daardoor voor de hand de toegestane schuur en-/of dierenverblijf deels in deze dienstwoningen te realiseren. Hiermee is 96m² van de toegestane 250m² t.b.v. schuur en-/of dierenverblijf ingevuld. Hierdoor resteert nog 154m² aan bebouwingmogelijkheden.

Daarnaast is er reeds 50m² vergund voor een materiaalberging. Deze 50m² valt hierdoor onder de resterende toegestane 154m² aan bebouwingmogelijkheden voor een schuur en-/of dierenverblijf. Zolang de vergunning niet wordt ingetrokken is er dus nog 104m² beschikbaar voor een schuur en-/of dierenverblijf.

N.B. Deze tekening is puur ter illustratie geproduceerd. Over de exacte ligging van het bouwvlak is geen stedenbouwkundig of planologische afweging gemaakt. Enkel de uitgangspunten zijn gevisualiseerd om een beeld te schetsen van de bebouwingmogelijkheden.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 25 november 2016 16:14

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Bestuurlijk overleg Bloemendaal inzake bouwen woning Elswouthoek

Beste [redacted]

Bijgaand document kan van dienst zijn bij het overleg van maandagmorgen van 9 tot 09.30 uur . Anders dan eerder besproken vindt het overleg plaats op de **Dreef**, bij gedeputeerde Geldhof. Er bleek ruimte in haar agenda te zijn.

We spraken af dat jij wethouder van Rijnberk en [redacted] informeert.

[redacted]
Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
[redacted]
Directie Beleid

[redacted]
[redacted]
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 25 november 2016 7:40

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: voorbereiding Bestuurlijk overleg Bloemendaal inzake bouwen woning Elswouthoek

Beste [redacted]

Bijgevoegd de door mij zelf in elkaar gedraaide plattegrond.
De getallen verwijzen naar de vet gedrukte getallen in de tabel (1x met A en B).
Maandag 9 uur komen wij naar het Houtplein.
Wethouder Ton van Rijnberk wil graag bij ons overleg zijn.
De gedeputeerde zou daartegen geen bezwaar hebben.
Als je nog behoefte hebt aan contact, dan ben ik vooral vanmiddag te bereiken.

Alvast prettig weekeinde en tot maandag.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted]

[Redacted]

Gemeente Bloemendaal

[Redacted]

I www.bloemendaal.nl

Voor Burgerzaken kunt u ook terecht bij
Centraal Servicepunt, Kerklaan 6 te Bennebroek
Open van ma t/m vr 08.30-12.30.

Van: [Redacted]

Verzonden: woensdag 23 november 2016 12:50

Aan: [Redacted]

CC: [Redacted]

Onderwerp: FW: voorbereiding Bestuurlijk overleg Bloemendaal inzake bouwen woning Elswouthoek

Beste [Redacted]

Onderstaand bericht van [Redacted] is duidelijk.

Wel meen ik dat het gelet op de problematiek meer dan wenselijk is dat er ook een ro functionaris bij het gesprek aanwezig is.

Hier is de lijn dat ambtenaren met ambtenaren praten en bestuurders met bestuurders.

We ([Redacted] en ik) zijn beschikbaar voor een ambtelijk overleg ter voorbereiding van het bestuurlijk overleg over Elswouthoek.

Donderdag 24 november om 9 uur of om 11 uur.

Maandag 28 november: tot 12 uur.

Bellen hierover lukte niet, wel sprak ik even met [Redacted]

Graag ontvangen we de gevraagde plattegrond van te voren

Wil jij de heer Schneiders hier over informeren.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 23 november 2016 11:27

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: voorbereiding Bestuurlijk overleg Bloemendaal inzake bouwen woning Elswouthoek

Beste [redacted]

Zou je je voor de ambtelijke afstemming over dit initiatief tot [redacted] willen richten?

[redacted] is de accountmanager voor dit dossier. Alle correspondentie dient via hem te verlopen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

Gemeente Bloemendaal
Bloemendaalseweg 158
2051 GJ Overveen

[redacted]
[redacted]

www.bloemendaal.nl

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 21 november 2016 16:41

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: voorbereiding Bestuurlijk overleg Bloemendaal inzake bouwen woning Elswouthoek

Beste [redacted] en [redacted]

Vanmorgen heb ik [redacted] kort geïnformeerd over bespreking van het verzoek van Bloemendaal over Elswouthoek in de staf van gedeputeerde Geldhof. Gedeputeerde Geldhof wil graag een plattegrond hebben.

[redacted] heb ik gevraagd aan de hand van de tabel die bij de stukken zat een plattegrond te (laten) maken waar alle in de tabel opgenomen gebouwen op staan en waar de nieuwe woning gedacht is.

Zojuist heb ik de secretaresse van gedeputeerde Geldhof gevraagd een bestuurlijk overleg met wethouder Kruiswijk en evt. burg Schneiders te organiseren en daarbij ook jullie namen genoemd. Vanzelfsprekend maakt Bloemendaal uit wie het bestuurlijk overleg bijwonen.

Voor een nadere toelichting houd ik mij beschikbaar. Graag verneem ik of dit bericht toereikend is.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

[Redacted contact information]



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.
Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

15.00

- 8 DEC. 2016

Locatie / kamer HP3NW	Directie / sector BEL/RO	GS-portefeuille	Zaaknummer/Documentnummer 883678/889659																		
Ambtenaar [Redacted]	Toestel [Redacted]	Datum 30-11-2016	Verseonnummers bijgevoegde brief/brieven: -																		
Onderwerp: Reactie op verzoek reactie met spoed inzake goede afhandeling dossier Elswouthoek bouwen vervangende woning.			Overige Verseonnummers																		
Het college van GS besluit: Brief over bouwen vervangende woning Elswouthoek geclausuleerd instemmend te beantwoorden.			<table border="1"> <tr> <td>Voorbereid met Akkoord</td> <td>Ja</td> <td>Nee</td> </tr> <tr> <td>[Redacted]</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Voorbereid met Akkoord	Ja	Nee	[Redacted]														
Voorbereid met Akkoord	Ja	Nee																			
[Redacted]																					
Financiële, juridische, Europese, veiligheids, personele, maatschappelijke en communicatieve consequenties:			<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Datum</td> <td>Paraaf</td> </tr> <tr> <td>Medewerker</td> <td>30/11/16</td> <td>[Redacted]</td> </tr> <tr> <td>Projectleider</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Unitmanager</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sectormanager</td> <td>30/11</td> <td>[Redacted]</td> </tr> <tr> <td>Directeur</td> <td>30-11-16</td> <td>[Redacted]</td> </tr> </table>		Datum	Paraaf	Medewerker	30/11/16	[Redacted]	Projectleider			Unitmanager			Sectormanager	30/11	[Redacted]	Directeur	30-11-16	[Redacted]
	Datum	Paraaf																			
Medewerker	30/11/16	[Redacted]																			
Projectleider																					
Unitmanager																					
Sectormanager	30/11	[Redacted]																			
Directeur	30-11-16	[Redacted]																			
Begrotingsnummer:	WBS-code:	Uiterste verzenddatum 5-12-2016																			
Toelichting: Bijgaand document is in de Staf Ruimtelijke ordening c.a. van 21 november 2016 besproken. Op maandag 28 november 2016 heeft bestuurlijk overleg met een vertegenwoordig van het gemeentebestuur van Bloemendaal plaatsgevonden. Het is gelet op de gevoeligheid van het dossier Elswouthoek niet mogelijk de initiatiefnemer thans te verzoeken het nodige onderzoek (ecologische hoofdstructuur en aardkundig monument) te laten uitvoeren en een ontwerp voor een bouwen vervangende woning. Burgemeester en wethouders willen de gemeenteraad aan intentie uitspraak voorleggen, vooruitlopend op een t.z.t. door de gemeenteraad te verlenen verklaring van geen bedenkingen. Het zou daarbij helpen als Gedeputeerde Staten laten weten hoe de provincie tegen de bouw van een vervangende woning aankijkt. In de brief zet we uiteen wat uiteindelijk nodig is in provinciaal perspectief. De brief bevat het gebruikelijke voorbehoud: "het is een voorlopig oordeel"			Aantal te verzenden bijlagen bij uitgaande brief/brieven Afschrift: beambte/archief NB. Afschrift FIN verplicht indien er financiële gevolgen (kunnen) zijn. Overig GS-portefeuille voor:																		
Aantekening portefeuillehouder/vervanger			ruimtelijke ordening																		
Akkoord voor uitvoering Provincie secretaris			<table border="1"> <tr> <td>De gedeputeerden</td> <td>Datum</td> <td>Paraaf</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	De gedeputeerden	Datum	Paraaf															
De gedeputeerden	Datum	Paraaf																			
Datum 8-12-16			Portefeuillehouder J. Geldhof																		
Aantal te tekenen brieven:	1		Vervanger J.H.M. Bond 30/11																		
			Werkelijke verzenddatum																		

7/12 op secr. ontvangen

W. Remkes

R.M. Bergkamp

- 8 DEC. 2016

10



Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE OVERVEEN

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

BEL/RO

Telefoonnummer

1 | 3

Betreft: bouwen vervangende woning landgoed Elswouthoek

Verzenddatum

- 8 DEC. 2016

Geacht college,

Kenmerk

883678/889659

Bij brief van 15 november 2016 heeft u ons over de bouw van een vervangende woning op het landgoed Elswouthoek om een spoedige reactie gevraagd.

Wij hebben besloten uw brief in beginsel geclausuleerd instemmend te beantwoorden.

Uw kenmerk

2016042217

Uit de stukken bij uw brief van 15 november 2016 en het op 28 november 2016 met een vertegenwoordiging van uw college gevoerde bestuurlijk overleg is ons gebleken dat u voornemens bent het gebruik van de woning [redacted] (thans in gebruik als één woning) te doen staken en de bij dit gebouw staande aanbouw van 35 m² te doen slopen. De woning [redacted] is een rijksmonument. Doel is dit gebouw, gehoord de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, te verbouwen tot schuur of dierenverblijf.

Bij de vervangende woning hanteert u blijkens uw brief aan [redacted] van 10 oktober 2016 (2016038529) de volgende uitgangspunten.

1. Een nieuw bouwvlak in de utiliteitszone ten westen van [redacted] met functie 'wonen' van 96 m², nokhoogte 8 meter;
2. Een aanbouw aan dit bouwvlak van maximaal 60 m², met nokhoogte 6 meter;

Daarnaast is op voet van de onlangs gewijzigd vastgestelde Nota Landgoederen nog het volgende mogelijk.

3. Een vrijstaande schuur van maximaal 100 m² voor materiaalbergingen en maximaal 150 m² voor een dierenverblijf.

De vervangende woning komt op een optimale locatie binnen de utiliteitszone, waarbij de thans aanwezige schuur van 90 m² wordt gesloopt.

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

In het genoemde bestuurlijk overleg heeft u uiteengezet dat dit alles past binnen uw Nota Landgoederen.

Beoordelingskader

Voor de provincie zijn de beoordelingskaders de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en de Provinciale Milieuverordening (PMV). Het gaat om het bouwen van een vervangende woning buiten bestaand bebouwd gebied in de genoemde utiliteitszone. Het gebied is in de PRV in hoofdzaak aangeduid als ecologische hoofdstructuur en landelijk gebied. In de PMV is het gebied aangeduid als aardkundig monument.

Bij onderstaande beoordeling zijn wij er vanuit gegaan dat u zorg draagt voor beëindiging van het gebruik van [REDACTED] als woning nadat de vervangende woning gereed is. Ook gaan wij er vanuit dat u de sloop van de aanbouw van 35 m² bij deze woning borgt, zoals in het bestuurlijk overleg van 28 november 2016 besproken.

Ecologische hoofdstructuur

De bouw van de hierboven genoemde vervangende woning op de plaats van de te slopen schuur, of op een optimale locatie binnen de utiliteitszone lijkt niet onmogelijk.

Wel dient uit ecologisch onderzoek te blijken dat deze ontwikkeling (de bouw van de vervangende woning en een aanbouw) de natuurwaarden van de aangrenzende ecologische hoofdstructuur niet onomkeerbaar aantast.

Aardkundig monument

Voor het bouwen op gronden aangeduid als aardkundig monument is ontheffing nodig op voet van de Provinciale Milieuverordening. Op grond van de thans beschikbare gegevens is niet te zeggen of dit te vergunnen is. Het is niet ondenkbaar dat uit het onderzoek blijkt dat een ontheffing mogelijk is. Ambtelijk hebben wij u al geïnformeerd over de "Beleidsregel beoordelingskader ontheffing aardkundige monumenten". Beoordeling van een verzoek om ontheffing geschiedt namens ons bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied¹.

Ruimtelijke kwaliteit

In de van u ontvangen stukken is een indicatieve situatietekening opgenomen en zijn maximale maten genoemd. Hoe de woning er uit zal komen te zien in deze omgeving is nog niet bekend. Er is nog geen ontwerp, een ruimtelijke onderbouwing of een beeldkwaliteitsplan. Ook is nog niet te zeggen hoe het plan zich tot de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie verhoudt.

¹ Voor vragen kunt u zich wenden tot [REDACTED].



Vanuit de provinciale Kadernota Cultuurbeleid 2017-2020 geldt dat een herontwikkeling als deze niet is uitgesloten.

Wij zullen over de nog te ontvangen ruimtelijke onderbouwing advies in winnen van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling.

Conclusie

Met in achtneming van het hierboven gestelde over ecologische hoofdstructuur, aardkundig monument en ruimtelijke kwaliteit kunnen wij instemmen met de bouw van een vervangende woning en de aanbouw. Dit zoals vastgelegd in uw brief van 10 oktober 2016 aan [REDACTED]

Het voorgaande hebben wij beoordeeld op basis van de hierboven genoemde stukken en het op dit moment geldende provinciale ruimtelijke beleid. Als u het bestemmingsplan (of de omgevingsvergunning met afwijking van het geldende bestemmingsplan) in procedure brengt, zullen wij dat integraal beoordelen op basis van het dan geldende provinciale ruimtelijk beleid.

Het is daarom mogelijk dat beoordeling van een definitief plan tot een ander oordeel leidt.

Wij wensen u succes met de verdere planvorming.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

[REDACTED]
provinciesecretaris

[REDACTED]
voorzitter

R.M. Bergkamp

[REDACTED]
A. Remkes

Deze beslissing is namens gedeputeerde staten genomen door het lid van het college dat met dit onderwerp is belast.



Bloemendaal

Beleid

Provincie Noord-Holland
t.a.v. het college van Gedeputeerde Staten
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

Gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen
T 14 023
www.bloemendaal.nl

INGEKOMEN 30 AUG. 2017

Datum : 24 augustus 2017
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 2017016791
Behandeld door : [REDACTED]
Doorkiesnummer : [REDACTED]
Onderwerp : aanvraag omgevingsvergunning Elswoutshoek
Verzonden : 25 AUG 2017
Bijlage(n) : 1. Kaart inrichtingsplan Utiliteitszone (2013036007)
2. Uitspraak rechtbank 21 juni 2017 (2017012905)

Geacht college van Gedeputeerde Staten,

Bij brief van 8 december 2016 (kenmerk 883678/889659) heeft u zich een oordeel gevormd over een bouwplan van [REDACTED] dat voorzag in (onder meer) een vervangende woning van 96 m² in de utiliteitszone van het landgoed Elswoutshoek. Uw college kon, onder voorwaarden, instemmen met de bouw van een vervangende woning. Op 30 maart 2017 heeft de gemeenteraad van Bloemendaal echter besloten niet verder te gaan met dit plan.

Op dit moment ligt er nog een andere aanvraag voor. Dat betreft de aanvraag van [REDACTED] van 22 mei 2015. De aanvraag heeft betrekking op:

1. de bouw van een woning van twee bouwlagen met een kas, die als bijgebouw fungeert;
2. de bouw van een schuur/paardenstal van één laag plus kap;
3. het omzetten van de woonfunctie van de voormalige dienstwoning aan de [REDACTED] naar een bedrijfsfunctie;
4. de aanleg van een paardenbak.

Zie ter illustratie de kaart, die als **bijlage 1** bij deze brief is gevoegd.

Ons college heeft de omgevingsvergunning aanvankelijk geweigerd. Op 21 juni 2017 heeft de Rechtbank Noord-Holland uitspraak gedaan en het weigeringsbesluit vernietigd. De uitspraak voegen wij bij (**bijlage 2**). Gelet op de uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland dient ons college opnieuw op de aanvraag van 22 mei 2015 te beslissen. Met het oog op het nemen van die beslissing vernemen wij graag uw oordeel over de verenigbaarheid van dit bouwplan met de provinciale ruimtelijke regels.

Naar ons oordeel is de nieuwe woning gedeeltelijk binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geprojecteerd. Artikel 19 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) verzet zich daartegen. Wij vernemen graag of uw college dat oordeel deelt en of uw college mogelijk nog andere strijdigheden met de verordening ziet.



Indien uw college tot de conclusie komt dat er op één of meer punten strijd is met de verordening, dan rijst de vraag of er aanleiding bestaat om voor het aangevraagde project op grond van artikel 34 PRV ontheffing te verlenen.

Uw reactie zien wij graag zo spoedig mogelijk tegemoet.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

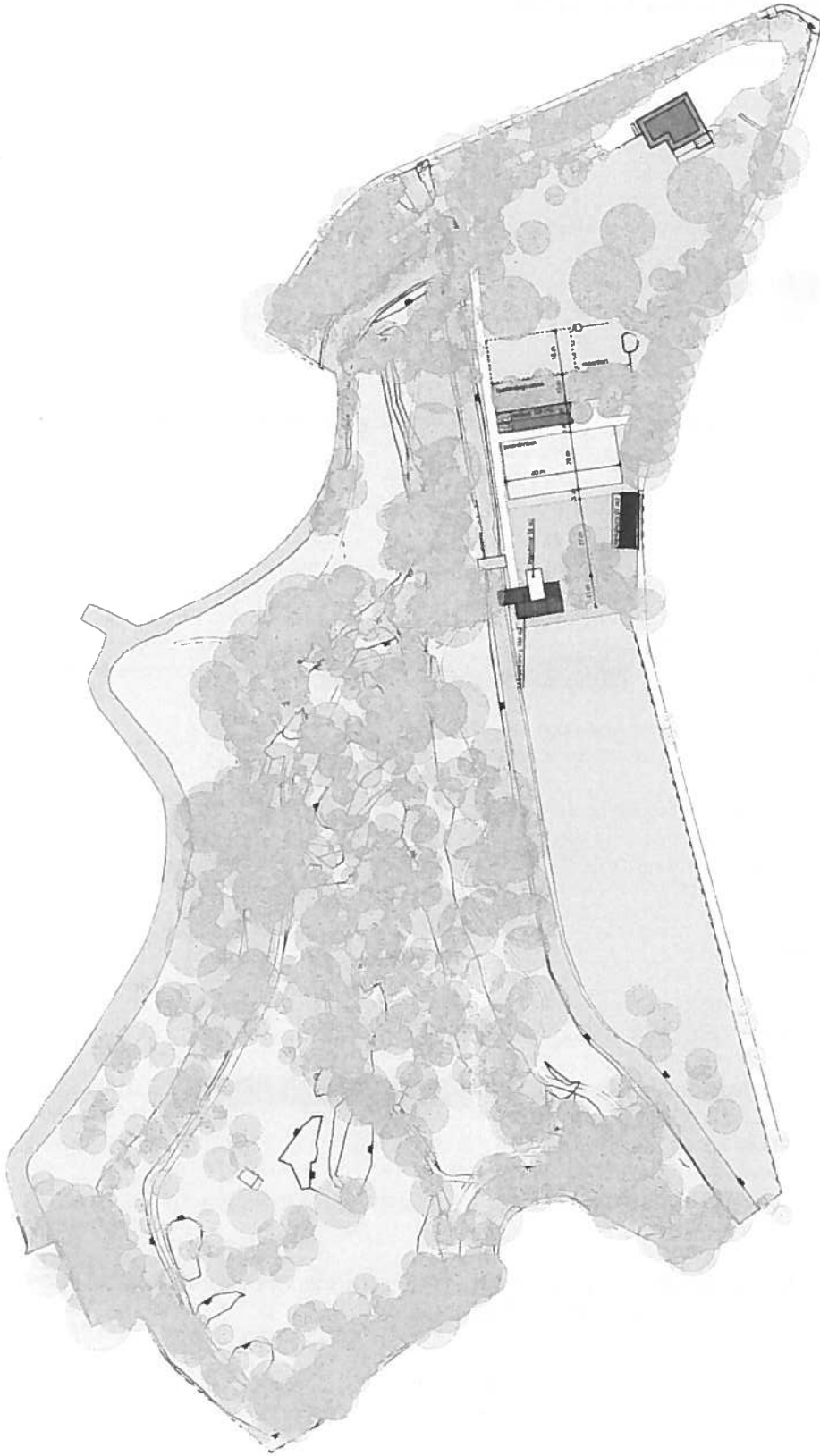


, burgemeester



, secretaris

Bylage 1
tj 2017016791



Situatie verplaatst woonhuis

19-04-2013

schaal: 1:1500



10m



bylage 2 by
2017 orb 792

uitspraak

RECHTBANK NOORD-HOLLAND

Zittingsplaats Haarlem

Bestuursrecht

zaaknummer: HAA 16/1385

uitspraak van de meervoudige kamer van 21 juni 2017 in de zaak tussen

██████████ te ██████████ eiser
(gemachtigde: mr. M. van Weeren),

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bloemendaal, verweerder
(gemachtigde: mr. H.J.M. Besselink).

Procesverloop

Bij besluit van 9 februari 2016 (het bestreden besluit) heeft verweerder eisers aanvraag om een omgevingsvergunning voor het in strijd met het bestemmingsplan realiseren van een woning en een schuur/paardenstal en omzetten van de functie van de voormalige dienstwoning op het perceel ██████████ (hierna: het perceel), geweigerd.

Hiertegen heeft eiser beroep ingesteld.
Van verweerder is een verweerschrift ontvangen.

De rechtbank heeft het beroep op 18 mei 2017 op zitting behandeld. Eiser is in persoon verschenen, bijgestaan door zijn gemachtigde. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door mr. V.H.P.J. Lückers, bijgestaan door zijn gemachtigde.

Overwegingen

1. Niet in geschil is dat realisering van het aangevraagde project in strijd is met het ter plaatste geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2013".

2.1 Het perceel maakt onderdeel uit van ██████████ dat eiser in 2009 samen met zijn broer heeft aangekocht.

De bedoeling van eiser en zijn broer is renovatie en herinrichting van het landgoed, waarbij beide broers met hun gezinnen op het landgoed wonen. Tussen eiser en de gemeente is geen overeenstemming bereikt over de wijze waarop dit gewenste gebruik kan worden gerealiseerd.

2.2. In de loop der tijd zijn de verhoudingen tussen eiser en zijn broer enerzijds en de gemeente anderzijds meer en meer verstoord geraakt.

2.3. Bij besluit van 20 december 2012 ([REDACTED]: piketpalen en stappen voor een goede toekomst') heeft de gemeenteraad van de gemeente Bloemendaal (hierna: de gemeenteraad) ruimtelijke kaders vastgesteld en verweerder verzocht binnen die kaders een oplossing te zoeken in dit dossier.

2.4. Door onderhandelaars van eiser en de gemeente is vervolgens een oplossingsrichting geformuleerd, waarbij alle bebouwing wordt gesitueerd in de utiliteitszone aan de oostzijde van het landgoed. Daarbij zijn voor de beoogde bebouwing van het landgoed de in acht te nemen oppervlakten vastgelegd. Voorts is een convenant gesloten tussen de gemeente en eiser, met daarin de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking verleent aan de bouw van een gezinswoning.

2.5. Op 22 oktober 2013 heeft de gemeenteraad onder meer besloten:
"1. kennis te nemen van het convenant revitaliseringsplan [REDACTED] te [REDACTED] (...)
4. de oplossingsrichting binnen het inrichtingsplan van de utiliteitszone vast te stellen;
5. een verklaring van geen bedenkingen ingevolge de Wabo af te geven voor de realisatie van het inrichtingsplan van de utiliteitszone met de daarbij behorende bouw- en andere werken;
6. Burgemeester en wethouders te machtigen de aangelegenheden als genoemd onder 1 t/m 5 verder af te wikkelen."

2.6. Op 11 februari 2014 heeft de gemeente eerdergenoemd convenant buitengerechtelijk vernietigd.

2.7. Eiser heeft op 22 mei 2015 een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor de activiteit "handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening" voor:
- de bouw van een woning van twee bouwlagen met een kas, die als bijgebouw fungeert;
- de bouw van een schuur/paardenstal van één laag plus kap;
- het omzetten van de woonfunctie van de voormalige dienstwoning aan de [REDACTED] naar een bedrijfsfunctie.

2.8. Op 30 juni 2015 heeft verweerder besloten voornemens te zijn omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van een gezinswoning, de bouw van een schuur/paardenstal en de functiewijziging van de dienstwoning op [REDACTED] en daarbij het inrichtingsplan utiliteitszone als toetsingskader te hanteren. Daarbij heeft verweerder verder besloten de aanvraag omgevingsvergunning in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor te leggen aan het college van gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland (hierna: gedeputeerde staten) en de gemeenteraad hierover te informeren.

2.9. Op 10 juli 2015 heeft de gemeenteraad besloten:
"Trekt de verklaring van geen bedenkingen in, die afgegeven is door de gemeenteraad op 28 november 2013 met betrekking tot een inrichtingsplan en een convenant revitaliseringsplan [REDACTED]"

2.10. Vervolgens heeft verweerder, nadat het ontwerp-besluit ter inzage is gelegd, bij het bestreden besluit geweigerd om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3^a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de gevraagde

omgevingsvergunning te verlenen.

3. Verweerder heeft aan het bestreden besluit ten grondslag gelegd dat de eerder verleende verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad rechtsgeldig is ingetrokken, en dat die intrekking moet worden gezien als een weigering van een verklaring van geen bedenkingen voor de nu ter beoordeling voorliggende aanvraag. Omdat de gemeenteraad geweigerd heeft een verklaring van geen bedenkingen te verlenen, kan geen omgevingsvergunning worden verleend. Verweerder heeft voorts aan zijn weigeringsbesluit ten grondslag gelegd dat ook het bepaalde in de artikelen 13, 14 en 19 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) in de weg staat aan vergunningverlening.

4.1. Eiser heeft zich in beroep op het standpunt gesteld dat de in 2013 verleende verklaring van geen bedenkingen niet rechtsgeldig kon worden ingetrokken en dat deze daarom nog steeds van kracht is. Het ontbreken van een verklaring van geen bedenkingen kan dan ook niet als grondslag dienen voor de weigering om omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij komt dat het ontbreken van een verklaring van geen bedenkingen, anders dan de weigering een verklaring van geen bedenkingen te verlenen, geen weigeringsgrond is die aan verlening van de gevraagde vergunning in de weg staat. Eiser wijst in dit verband op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:921. Ook als verweerder wordt gevolgd in de stelling dat de intrekking van de verklaring van geen bedenkingen in feite dient te worden gezien als een weigering een verklaring van geen bedenkingen te verlenen, dan nog kan het bestreden besluit geen stand houden, omdat de aanvraag slechts op ondergeschikte punten afwijkt van het oorspronkelijke plan waarvoor wel een verklaring van geen bedenkingen is verleend, en het relevante ruimtelijke beleid sinds de eerder afgegeven verklaring van geen bedenkingen niet is gewijzigd. De aanvraag is derhalve niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de verklaring van geen bedenkingen had daarom niet mogen worden geweigerd.

Met betrekking tot de gestelde strijd met de PRV heeft eiser zich op het standpunt gesteld dat verweerder bij constatering van strijd met de PRV aan gedeputeerde staten om ontheffing had moeten vragen alvorens over te gaan tot weigering van de gevraagde omgevingsvergunning.

Het bestreden besluit dient daarom te worden vernietigd, aldus eiser.

4.2 Verweerder heeft in beroep nog aangevoerd dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen kan intrekken zolang nog geen omgevingsvergunning is verleend. Verder stelt verweerder zich op het standpunt dat de intrekking van de verklaring van geen bedenkingen niet anders kan worden gezien dan als weigering om voor hetgeen is aangevraagd een verklaring van geen bedenkingen te verlenen. Daarbij wijst verweerder erop dat het bouwplan in strijd is met het gemeentelijke beleid en dat de gemeenteraad destijds de verklaring van geen bedenkingen uitsluitend heeft afgegeven vanwege de met eiser bereikte overeenstemming, die een oplossing bood in dit dossier. Nu het convenant is vernietigd, ziet de gemeenteraad geen aanleiding meer om aan het aangevraagde project mee te werken en wenst hij vast te houden aan het bestemmingsplan, aldus verweerder.

5. Het wettelijk kader is opgenomen in de bijlage en maakt deel uit van deze uitspraak.

6. De rechtbank stelt voorop dat het besluit om aan een activiteit in afwijking van het bestemmingsplan al dan niet medewerking te verlenen een bevoegdheid is van verweerder, waarbij hij beleidsvrijheid heeft, die de rechter terughoudend moet toetsen. Dat wil zeggen

dat de rechter zich moet beperken tot de vraag of verweerder in redelijkheid tot zijn besluit heeft kunnen komen.

7.1. Vast staat dat de gemeenteraad bij besluit van 10 juli 2015 haar eerdere besluit van 28 november 2013 heeft ingetrokken. Eiser betoogt, onder verwijzing naar diverse juridische adviezen en de memorie van toelichting bij artikel 2.29 van de Wabo, dat de gemeenteraad niet bevoegd was om de in 2013 verleende verklaring van geen bedenkingen in te trekken.

7.2. Gelet op het bepaalde in artikel 8:5, eerste lid, van de Awb, in verbinding gelezen met artikel 1 van de bij de Awb horende bijlage 2, kan eiser geen (rechtstreeks) beroep instellen tegen een besluit van de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen al dan niet te verlenen. Naar het oordeel van de rechtbank geldt dit evenzeer voor het besluit van de gemeenteraad tot intrekking van een eerder door hem genomen besluit omtrent een verklaring van geen bedenkingen. Dit brengt mee dat de grieven van eiser, voor zover die inhouden dat de gemeenteraad niet bevoegd was om zijn eerdere besluit in te trekken, door de rechtbank niet in deze procedure kunnen worden beoordeeld. Dat geldt ook voor de grieven die inhouden dat de door de gemeenteraad aan haar intrekkingbesluit ten grondslag gelegde overwegingen rechtens niet houdbaar zijn.

7.3. Op grond van het voorgaande moet de rechtbank van het intrekkingbesluit als rechtsfeit uitgaan. Daarmee staat vast dat het besluit van 28 november 2013 ten tijde van het bestreden besluit niet meer van kracht was.

8.1. Verweerder stelt zich in beroep op het standpunt dat het intrekkingbesluit van 10 juli 2015 feitelijk en juridisch niet anders kan worden geduid dan als een besluit tot weigering van een verklaring van geen bedenkingen voor het aangevraagde project. Deze weigering van de verklaring van geen bedenkingen vormt volgens verweerder voldoende grondslag voor het besluit tot weigering van de omgevingsvergunning wegens strijd met het bestemmingsplan.

8.2. De rechtbank kan verweerder hierin niet volgen. Naar het oordeel van de rechtbank kan uit het intrekkingbesluit zelf, noch uit de summiere toelichting op het initiatiefvoorstel daartoe, worden afgeleid dat de gemeenteraad de bedoeling had met dit besluit een (volledig en inhoudelijk) oordeel te geven over de vraag of het belang van een goede ruimtelijke ordening zich al dan niet tegen het aangevraagde project verzette. Het lijkt er meer op dat met dit besluit is beoogd een einde te maken aan de kennelijk bestaande onduidelijkheid over de vraag of het aangevraagde project wel of niet paste in de in 2013 vastgestelde ruimtelijke kaders, te weten het inrichtingsplan. Met name de passage "bij de aanvraag moet worden beoordeeld of de aanvraag past binnen de verleende VVGB, danwel een nieuwe VVGB dient te worden aangevraagd" en de passage "De in 2015 ingediende aanvraag past volgens de ambtelijke beoordeling in het inrichtingsplan. De in 2015 ingediende aanvraag past niet binnen het overzicht van de bebouwing die in het voorstel voor VVGB is opgenomen" wijzen daarop. Daarbij komt dat ook de gevolgde procedure - er is geen voorgenomen weigering van de verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd - erop wijst dat de gemeenteraad niet heeft bedoeld over de vraag of aan het gevraagde project planologisch medewerking kon worden verleend een (eind)beslissing te geven in de vorm van een weigering van een verklaring van geen bedenkingen.

8.3. Nu het intrekkingbesluit niet kan worden aangemerkt als een besluit tot weigering van een verklaring van geen bedenkingen, moet worden vastgesteld dat ten tijde van het

bestreden besluit geen verleende noch een geweigerde verklaring van geen bedenkingen voorhanden was.

9.1. Zoals de Afdeling heeft overwogen (6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:921) komt het systeem van de verklaring van geen bedenkingen erop neer dat het bevoegd gezag een ander bestuursorgaan laat beslissen omtrent een aspect van de vergunning dat aan de beoordeling van het bevoegd gezag is onttrokken vanwege de specialistische kennis of bestuurlijke verantwoordelijkheid van dat andere orgaan. De omgevingsvergunning kan door verweerder dan ook alleen kan worden geweigerd vanwege strijd met het bestemmingsplan, wanneer de verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad is geweigerd. Dit laat onverlet dat verweerder de gevraagde omgevingsvergunning wel kan weigeren zonder een verklaring van geen bedenkingen te hebben gevraagd, indien hij de weigering baseert op een andere weigeringsgrond dan de weigeringsgrond waarop de verklaring van geen bedenkingen ziet.

9.2. Dat brengt mee dat de rechtbank moet beoordelen of er in dit geval sprake is van een andere weigeringsgrond in vorenbedoelde zin. In dat geval hoeft verweerder immers, gelet op genoemde uitspraak van de Afdeling, niet alsnog aan de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen te vragen.

10.1. Verweerder heeft aan het bestreden besluit als tweede weigeringsgrond ten grondslag gelegd dat de omgevingsvergunning niet kan worden verleend vanwege strijd met het bepaalde in de artikelen 13, 14 en 19 van de PRV. Verweerder stelt zich daarbij op het standpunt dat, nu geen sprake is van een onevenredige belemmering van het gemeentelijk beleid en ook geen sprake is van zwaarwegende maatschappelijke belangen die nopen tot afwijking van de regels uit de PRV, hij niet gehouden was om een als een verklaring van geen bedenkingen aan te merken ontheffing (artikel 34 van de PRV) aan gedeputeerde staten te vragen. Het aangevraagde project is in strijd met genoemde bepalingen van de PRV en dus met artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo. De gevraagde omgevingsvergunning moet daarom worden geweigerd.

10.2. Niet in geschil is dat het aangevraagde project (in ieder geval) in strijd is met de artikelen 13 en 14 van de PRV.

11.1. Op grond van artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen bij provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2^o of 3^o, van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen. De op grond van deze bepaling vastgestelde regels worden in de literatuur en hierna 'instructieregels' genoemd. Op grond van artikel 4.1, derde lid, van de Wro kunnen bij provinciale verordening regels worden gesteld die noodzakelijk zijn om te voorkomen dat in de verordening begrepen gronden of bouwwerken minder geschikt worden voor de verwezenlijking van het doel van de verordening zolang geen bestemmingsplan of beheersverordening als bedoeld in het tweede lid in werking is getreden. De op grond van deze bepaling vastgestelde regels worden in de literatuur en hierna 'rechtstreeks werkende regels' genoemd.

11.2. De rechtbank stelt vast dat de in de artikelen 13, 14 en 19 van de PRV neergelegde regels instructieregels zijn. In deze regels zijn immers eisen gesteld aan de inhoud van

bestemmingsplannen. Bij strijd van een aangevraagde activiteit met instructieregels is, anders dan verweerder meent, artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo niet van toepassing. Daarin is namelijk (uitsluitend) bepaald op welke gronden een omgevingsvergunning kan worden verleend voor activiteiten die in strijd zijn met rechtstreeks werkende regels. Ook in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo is het uitvoeren van een project in strijd met instructieregels niet aangemerkt als (zelfstandige) vergunningplichtige activiteit.

11.3. Dit betekent naar het oordeel van de rechtbank dat de beoordeling van de vraag of er aanleiding bestaat om voor een aangevraagd project dat in strijd is met instructieregels een ontheffing op grond van artikel 34 van de PRV te vragen aan gedeputeerde staten wezenlijk samenhangt met en onderdeel uitmaakt van de beoordeling of er gronden zijn om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3^o, van de Wabo omgevingsvergunning te verlenen voor een project dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan. De omstandigheid dat een aangevraagd project in strijd is met instructieregels kan daarom niet worden aangemerkt als een andere weigeringsgrond dan de weigeringsgrond waarop de door de gemeenteraad te verlenen verklaring geen bedenkingen ziet.

11.4. Het voorgaande leidt de rechtbank tot de slotsom dat verweerder in dit geval de omgevingsvergunning niet kon weigeren zonder een verklaring van geen bedenkingen te vragen aan de gemeenteraad.

12. Het beroep is gegrond.

13. De rechtbank veroordeelt verweerder in de door eiser gemaakte proceskosten. Deze kosten stelt de rechtbank op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast op € 990,00 (1 punt voor het indienen van het beroepsschrift en 1 punt voor het bijwonen van de zitting, met wegingsfactor 1).

Beslissing

De rechtbank

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt het bestreden besluit;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten van eiser ten bedrage van € 990,00;
- bepaalt dat verweerder aan eiser het betaalde griffierecht van € 168,00 vergoedt.

Deze uitspraak is gedaan door mr. E. Jochem, voorzitter, en mr. E.M. van der Linde en mr. W.B. Klaus, leden, in aanwezigheid van mr. E. Degen, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 21 juni 2017.

griffier

voorzitter

Afschrift verzonden aan partijen op: 21-06-2017

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Gemeenteraad van State. Als hoger beroep is ingesteld, kan bij de voorzieningenrechter van de hogerberoepsrechter worden verzocht om het treffen van een voorlopige voorziening of om het opheffen of wijzigen van een bij deze uitspraak getroffen voorlopige voorziening.

Voor eenstudeend afschrift,
De griffier van de Rechtbank
Noord-Holland

BIJLAGE - wettelijk kader

Artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) luidt als volgt:

Een belanghebbende kan tegen een besluit beroep instellen bij de bestuursrechter.

Artikel 8:5, eerste lid, van de Awb luidt als volgt:

1. Geen beroep kan worden ingesteld tegen een besluit als bedoeld in artikel 1 van de bij deze wet behorende Bevoegdheidsregeling bestuursrechtspraak.

Artikel 1 van de bij de Awb behorende bijlage 2 (Bevoegdheidsregeling bestuursrechtspraak), luidt, voor zover van belang, als volgt:

Tegen een besluit, genomen op grond van een in dit artikel genoemd voorschrift of anderszins in dit artikel omschreven, kan geen beroep worden ingesteld.

(...)

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

a. de artikelen 2:27, eerste lid, en 2:34, eerste lid, met uitzondering van beroep dat wordt ingesteld door het gezag dat bevoegd is ten aanzien van de beschikking waarop de verklaring, onderscheidenlijk de aanwijzing betrekking heeft (...)

Artikel 2.1 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) luidt, voor zover van belang, als volgt:

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3:7, vierde volzin, van die wet.

Artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo luidt, voor zover van belang, als volgt:

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

1^o. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,

2^o. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of

3^o. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

(...)

c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;

Artikel 2.27, eerste lid, van de Wabo luidt als volgt:

1. In bij wet of algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën gevallen wordt een omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Bij een maatregel als bedoeld in de eerste volzin worden slechts categorieën gevallen aangewezen waarin voor het verrichten van de betrokken activiteit een afzonderlijke toestemming van het aangewezen bestuursorgaan wenselijk is gezien de bijzondere deskundigheid die dat orgaan ten aanzien van die activiteit bezit of de verantwoordelijkheid die dat orgaan draagt voor het beleid dat betrekking heeft op de betrokken categorie activiteiten. Bij die maatregel kan worden bepaald dat het aangewezen bestuursorgaan categorieën gevallen kan aanwijzen waarin de verklaring niet is vereist.

Artikel 6.5, eerste en tweede lid, van het Besluit omgevingsrecht luidt als volgt:

1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, tenzij artikel 3.2, aanhef en onder b, van dit besluit of artikel 3.36 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is.

2. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening van de Provincie Noord-Holland (PRV), luidt voor zover hier van belang en ten tijde van het bestreden besluit, als volgt:

Artikel 3 Toepasselijkheid

1. In deze verordening wordt mede verstaan onder een bestemmingsplan:

(...)

d. een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, of artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken.

Artikel 13 Nieuwe woningbouw

1. Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied.

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw indien:

a. nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de provinciale woonvisie 2010-2020 (vastgesteld bij besluit van 27 september 2010, nr. 62) en de door gedeputeerde staten en de regiogemeenten vastgestelde regionale actieprogramma's;

b. nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de door gedeputeerde staten vastgestelde provinciale woningbouwmonitor en provinciale woningbouwprognose;

c. nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied en;

d. het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.

3. In afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid is nieuwe woningbouw in het landelijk gebied tevens mogelijk, indien:

a. nieuwe woningbouw tot stand komt conform een Ruimte voor Ruimte-regeling, als bedoeld in artikel 16;

b. nieuwe woningbouw onderdeel is van verbrede landbouw als bedoeld in artikel 26 e en functiewijzigingen op voormalige agrarische bouwperceelen als bedoeld in artikel 17 of;

c. de nieuwe woningbouw onderdeel is van de transformatiegebieden - meervoudig zoals weergegeven op kaart 2 en op de digitale verbeelding ervan.

4. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen inzake de aard, de omvang en de locatie van nieuwe woningbouw.

Artikel 14 Overige vormen van verstedelijking

1. Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking, als bedoeld in artikel 1 van deze verordening, in het landelijk gebied anders dan de verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12 en 13 van deze verordening.

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied anders dan de verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12 en 13, indien:

a. de noodzaak van verstedelijking als bedoeld in het eerste lid is aangetoond;

b. is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd en;

c. het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.

3. In afwijking van het bepaalde in het eerste en het tweede lid zijn nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking, als bedoeld in artikel 2 van deze verordening, in het landelijk gebied tevens mogelijk indien deze onderdeel zijn van de transformatiegebieden - meervoudig zoals weergegeven op kaart 2 en op de digitale verbeelding ervan.

4. Bij de toepassing van het derde lid wordt het bepaalde in artikel 15 in acht genomen.

5. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen inzake de aard, de omvang en de locatie van nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied anders dan de verstedelijking als bedoeld in artikelen 12 en 13.

Artikel 19 Ecologische Hoofdstructuur en provinciale Ecologische Verbindingszones

1. Voor de gronden aangeduid op kaart 4 en op de digitale verbeelding ervan, als Ecologische Hoofdstructuur en als Ecologische Verbindingszone, geldt dat:

a. dat een bestemmingsplan de gronden als "natuur" bestemt, indien de natuurfunctie reeds is gerealiseerd;

b. een bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid bevat die bepaalt dat burgemeester en wethouders een bestemming wijzigen in een natuurbestemming vanaf het moment dat

- 1^o de gronden zijn verworven of ontpacht ten behoeve van het realiseren van de natuurfunctie;
 - 2^o een overeenkomst voor functieverandering door middel van particulier natuurbeheer is gesloten, of
 - 3^o gedeputeerde staten besluiten dat zij provinciale staten zullen verzoeken om het besluit tot het verzoek tot onteigening aan de Kroon, als bedoeld in artikel 78 van de Ontheffingswet, te nemen en dat ter voorbereiding van dit besluit van provinciale staten, gedeputeerde staten een kopie van hun besluit hiertoe aan burgemeester en wethouders zenden met het verzoek over te gaan tot vaststelling van het wijzigingsplan;
 - c. een bestemmingsplan geen bestemmingen en regels bevat die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur en de Ecologische Verbindingszone significant aantasten;
 - d. een bestemmingsplan het bepaalde in artikel 15 in acht neemt.
2. In aanvulling op het eerste lid beschrijft de toelichting van het bestemmingsplan:
 - a. de wezenlijke kenmerken en waarden van het desbetreffende deel van de Ecologische Hoofdstructuur of de Ecologische Verbindingszone, zoals aangegeven in het Natuurbeheerplan;
 - b. hoe de wezenlijke kenmerken en waarden worden beschermd en;
 - c. hoe negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden worden voorkomen.
 3. In afwijking van het eerste en tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten voor zover:
 - 1^o er sprake is van een groot openbaar belang;
 - 2^o er geen reële andere mogelijkheden zijn en;
 - 3^o de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd of;
 - b. een activiteit of een combinatie van activiteiten die mede tot doel heeft de kwaliteit of kwantiteit van de Ecologische Hoofdstructuur of de Ecologische Verbindingszone per saldo te verbeteren.
 4. In aanvulling op het derde lid:
 - a. voldoet het bestemmingsplan aan de ruimtelijke kwaliteitseisen als bedoeld in artikel 15 en is een bestemmingsplan in overeenstemming met het gestelde in artikel 13, tweede lid, en artikel 14, tweede lid;
 - b. onderdeel a. kan het bestemmingsplan hier alleen in voorzien indien in het bestemmingsplan wordt opgenomen:
 - 1^o op welke wijze schade aan de Ecologische Hoofdstructuur zoveel mogelijk wordt voorkomen en resterende schade wordt gecompenseerd;
 - 2^o hoe wordt geborgd dat de maatregelen ten behoeve van de compensatie als bedoeld onder het vierde lid, onderdeel b sub 1 daadwerkelijk wordt uitgevoerd.
 5. Voor zover het derde lid, onderdeel a, onder 3 van toepassing is, is artikel 25 niet van toepassing.
 6. Gedeputeerde staten kunnen, gehoord de desbetreffende commissie van provinciale staten, de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur of de Ecologische Verbindingszone wijzigen:
 - a. ten behoeve van een verbetering van de samenhang of de planologische inpassing van de Ecologische Hoofdstructuur of de Ecologische Verbindingszone;
 - b. ten behoeve van een kleinschalige ontwikkeling; of
 - c. ten behoeve van de krachtens het derde lid gestelde regels.
 7. Een wijziging als bedoeld in het zesde lid is mogelijk voor zover:
 - a. de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur en de Ecologische Verbindingszone worden behouden, en
 - b. de oppervlakte van de Ecologische Hoofdstructuur ten minste gelijk blijft.
 8. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van:
 - a. de wezenlijke kenmerken en waarden als bedoeld in het tweede lid om deze nader te specificeren of aan te vullen in het belang van de instandhouding en verdere ontwikkeling van de natuurdoelen van de Ecologische Hoofdstructuur en de Ecologische Verbindingszone.
 - b. de wijze waarop compensatie plaatsheeft.



Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE OVERVEEN

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

BEL/RO

Telefoonnummer

1 | 2

**Betreft: Strijdigheden aanvraag voor landgoed Elswouthoek uit
2015 met provinciaal beleid**

Verzenddatum

28 SEP. 2017

Geacht college,

Kenmerk

883678/999432

Op 30 augustus 2017 ontvingen wij uw brief met kenmerk 2017016791 en onderwerp 'aanvraag omgevingsvergunning Elswouthoek'. Het betreft de aanvraag van initiatiefnemer [REDACTED] van 22 mei 2015. U geeft aan dat deze naar aanleiding van de uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland op 21 juni 2017 (ECLI:NL:RBNHO:2017:5027) opnieuw door de gemeente dient te worden beoordeeld.

Uw kenmerk

2017016791

Concreet wordt ons gevraagd om bevestiging van uw oordeel dat de beoogde nieuwe woning uit het plan van 2015 gedeeltelijk binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geprojecteerd, en dat artikel 19 uit de verordening zich hiertegen verzet. Ook wordt gevraagd of er nog meer strijdigheden zijn met de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: de verordening). Tenslotte vraagt u of er in geval van meerdere strijdigheden aanleiding bestaat om voor het aangevraagde project op grond van artikel 34 van de verordening ontheffing te verlenen.

In relatie tot artikel 19 uit de verordening (EHS) zien wij geen groot openbaar belang in het plan uit 2015 om met compensatie van de verdwijnende natuur (oppervlakte en kwaliteit) in te stemmen zónder ecologisch onderzoek. De voorgestelde ontwikkelingen lijken niet bij voorbaat helemaal onmogelijk, maar dat is zonder ecologisch onderzoek niet te beoordelen.

Wij hebben tijdens het (ambtelijk) overleg op 6 juli 2015 tussen de gemeente en de provincie al aangegeven met welke provinciale belangen uit de verordening en Provinciale Milieuverordening (PMV) genoemd plan strijdig is, en dat ook rekening gehouden dient te worden met (de externe werking van) de Natuurbeschermingswet 1998

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

(inmiddels Wet natuurbescherming). Graag verwijzen wij derhalve naar bijgevoegd verslag van dit overleg, waarin de raakvlakken van het plan uit 2015 met provinciaal beleid van destijds zijn vastgelegd. Kijkend naar het huidige recht komen wij overigens niet tot andere conclusies. Samengevat gaat het dan om de volgende strijdige belangen:

- PRV (1 maart 2017): Kleinschalige ontwikkeling, EHS en ruimtelijke kwaliteitseisen;
- PMV (tranche 10): aardkundig monument;
- Wet natuurbescherming: nabijgelegen Natura 2000-gebied.

Toepassing van de hardheidsclausule conform art. 34 van de verordening vergt een gedegen onderbouwing (zie art. 36 voor de (minimale) eisen voor een aanvraag om ontheffing). Wij hebben gerede twijfel of een dergelijke onderbouwing succesvol zal zijn.

De woning zoals voorgesteld in het plan uit 2015 is beduidend groter en de voorgestelde bebouwing staat op andere locaties dan in het plan uit 2016, waarvan wij in onze brief van 8 december 2016 hebben aangegeven dat we daar onder voorwaarden mee kunnen instemmen. Wij vragen ons af of het plan uit 2015 voldoet aan gemeentelijk beleid (onder meer de beleidsuitgangspunten voor landgoederen), en daarmee: wat het oordeel van de gemeente is ten aanzien van dit plan.

Conclusie

Alles overziend achten wij de slagingskans van het plan uit 2015 – met een beroep op de hardheidsclausule in artikel 34 van de verordening – zeer klein. Wij geven u in overweging het besluit om niet door te gaan met het plan uit 2016 te (laten) heroverwegen.

Wij vertrouwen erop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

1 bijlage(n): Verslag ambtelijk overleg 6 juli 2015 (met 1 bijlage)

Verslag van een ambtelijk overleg over Elswoutshoek met Bloemendaal

6 juli 2015

De aanwezigen stellen zich kort voor.

[Redacted]

Gelet op afspraken met de initiatiefnemer en de daaruit voortvloeiende aanvraag omgevingsvergunning voor een woning op het landgoed Elswoutshoek heeft het college van burgemeester en wethouders onlangs het volgende besloten.

1. *"voornemens te zijn een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van een gezinswoning, de bouw van een schuur/paardenstal en de functiewijziging van de dienstwoning op Elswoutshoek;*
2. *daarbij het inrichtingsplan utiliteitszone als toetsingskader te hanteren;*
3. *de aanvraag omgevingsvergunning in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 6.18 Bor voor te leggen aan het college van Gedeputeerde Staten;*
4. *de raad hierover te informeren."*

Deze bespreking is ter voorbereiding van het hierover met Gedeputeerde Staten te voeren overleg. Het ligt in de bedoeling dit ook met de gedeputeerde ruimtelijke ordening te bespreken. Een eerste contact daartoe is gelegd.

In reactie op het recente besluit van burgemeester en wethouders hebben raadsleden kritische kanttekeningen geplaatst. Wellicht dat er een extra raadsvergadering volgt om de in november 2013 door hem verleende verklaring van geen bedenkingen in te trekken. Dit alles is thans nog onzeker.

Het principebesluit van 30 juni 2015 en daarbij behorende onderbouwing van 9 juni 2015, geeft aanleiding tot tal van vragen en opmerkingen. Doel van het principebesluit is primair om een stap te zetten in het proces. Het is niet bedoeld als inhoudelijke onderbouwing van uiteindelijke beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning.

Planinhoud

Revitalisering van het landgoed mogelijk te maken, te weten:

1. *De bouw van een woning van twee bouwlagen (footprint 180 m2) met een kas (footprint 56 m2), die als bijgebouw fungeert.*
2. *De bouw van een schuur/ paardenstal van één laag plus kap (footprint 150 m2).*
3. *Omzetten van de woonfunctie van de voormalige dienstwoning aan de [Redacted] naar een bedrijfsfunctie.*

De bedrijfsfunctie in plaats van de dienstwoning ziet denklijk op omzetting daarvan tot schuur/bijgebouw. Als gevolg van deze omzetting komt er geen woning bij.

Provinciaal ruimtelijk beleid

Het gebied is aangewezen als ecologische hoofdstructuur, landelijk gebied, aardkundig monument (beschermd via de Provinciale Milieuverordening) en aardkundig waardevol gebied. Het gebied ligt buiten bestaand bebouwd gebied. In de nabijheid ligt een natuurmonument waarvoor wellicht een vergunning op voet

Notulist

[Redacted]

Aanwezig

[Redacted]

Afwezig

[Redacted]

Kopie aan

Aan- en afwezigen

Natuurbeschermingswet 1998 (of een verklaring van geen bedenkingen) van GS nodig is.

Het bouwen in de ecologische hoofdstructuur (thans ook Natuur Netwerk Nederland) is alleen toegestaan als

1. er sprake is van een groot openbaar belang;
2. er geen reële andere mogelijkheden zijn en;
3. de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

(uit artikel 19, derde lid sub a van de Provinciale ruimtelijke verordening).

Bij compensatie hanteren Gedeputeerde Staten de Uitvoeringsregeling Natuurcompensatie Noord-Holland (vastgesteld 2 december 2014 en gepubliceerd op 30 december 2014). Zie voor de procedure de bijlage bij dit verslag.

Overigens is niet helemaal duidelijk of de woning (180 m², 8m hoog; ca. 1.500m³) in de ecologische hoofdstructuur ligt of net er buiten. Bovendien is het natuurbeleidsplan in procedure. Na vaststelling daarvan kunnen GS de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur zoals die op de verbeelding van de verordening staat aanpassen.

De beoogde woning ligt ook buiten bestaand bebouwd gebied. Een woning buiten bestaand bebouwd gebied kan alleen als nut en noodzaak is aangetoond, het plan voorziet in een regionaal afgestemde actuele behoefte, niet elders binnen bestaand bebouwd gebied is te verwezenlijken en voldoet aan ruimtelijke kwaliteit en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Het gemeentebestuur wil de initiatiefnemer thans nog niet belasten met opstelling van een ruimtelijke onderbouwing of onderzoek naar de in het geding zijnde natuur en de eventuele noodzaak van een verklaring van geen bedenkingen met het oog op bouwen bij een beschermd natuurgebied (Natuurbeschermingswet 1998).

Men wil te voren duidelijkheid hebben over de haalbaarheid van de plannen.

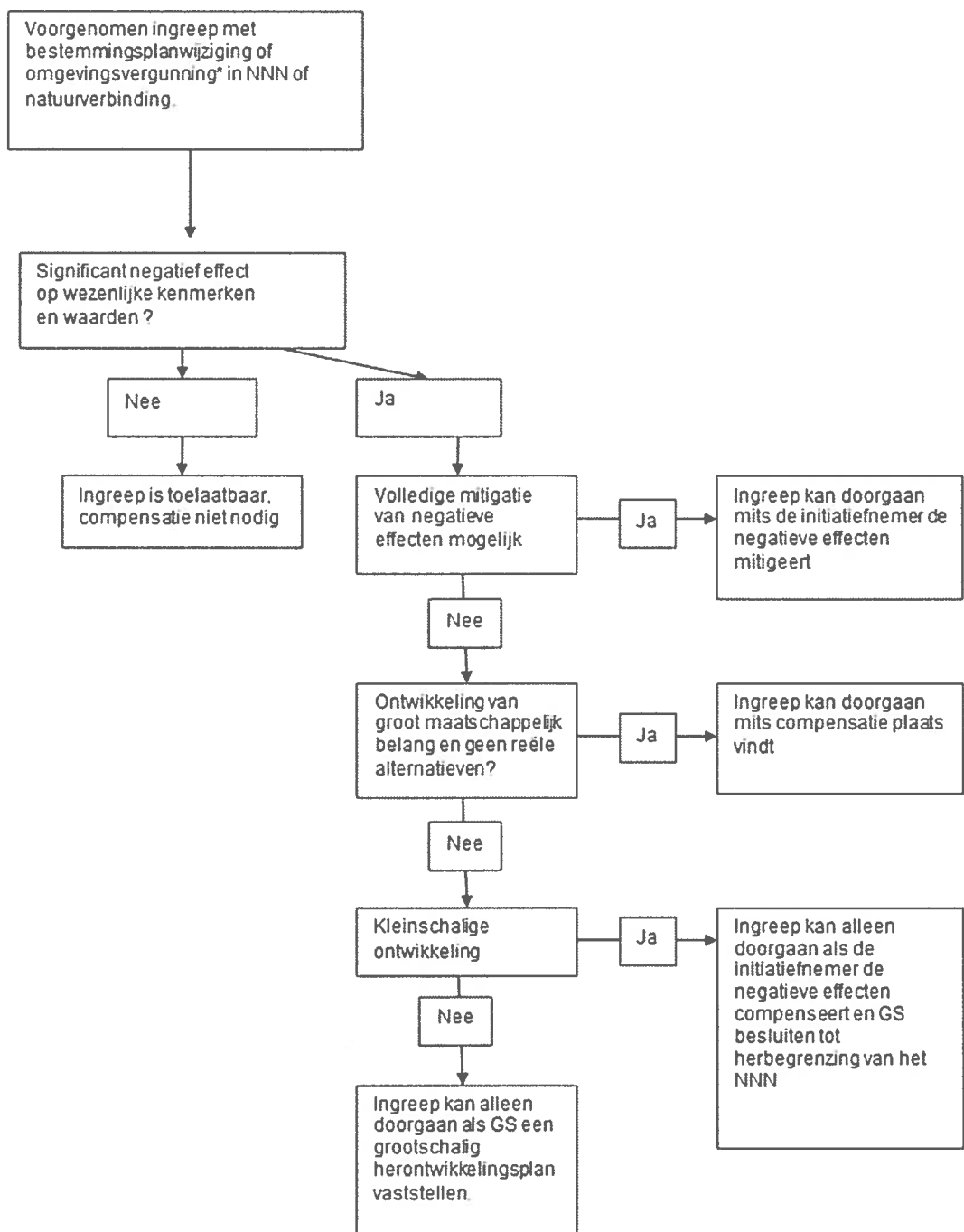
Bezwaar hiervan is dat GS beslissen op een prealabele vraag met wellicht onvoldoende integrale afweging. Het antwoorde op een dergelijke vraag zal dan ook altijd prealabel zijn en een voorbehoud bevatten¹.

Bijlage 1:

“Bijlage Verslag van een ambtelijk overleg over Elswoutshoek met Bloemendaal van 6 juli 2015”: Beslisboom natuurcompensatie.

¹ “Wij hebben het aan ons voorgelegde plan beoordeeld op basis van de hierboven genoemde stukken en het op dit moment geldende provinciale ruimtelijke beleid. Als u het bestemmingsplan (of de omgevingsvergunning met afwijking van het geldende bestemmingsplan) in procedure brengt, zullen wij dat integraal beoordelen op basis van het dan geldende provinciale ruimtelijk beleid. Het is mogelijk dat beoordeling van een definitief plan tot een ander oordeel leidt.”

Beslisboom natuurcompensatie



-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: secretariaatcdk

Verzonden: vrijdag 8 september 2017 14:48

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Brief betreft uw klacht van 17 juli 2017

Geachte [REDACTED]

Hierbij als bijlage een brief van de heer Remkes betreffende uw klacht van 17 juli 2017.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
www.noord-holland.nl

Note voor externe bezoekers: U kunt bij de provincie gratis parkeren in de parkeergarage Dreef.
Gebruik parkeerkaart: Bij aankomst bij de slagboom op -1 op knop drukken, parkeerkaart uitnemen en doorrijden naar -2 (links achter in de hoek) ; hier bij slagboom de parkeerkaartkaart opnieuw invoeren en weer uitnemen. Parkeerkaart meenemen en aanbieden bij receptie Paviljoen
Welgelegen om af te laten stempelen. Bij vertrek de parkeerkaart aanbieden bij uitrijslagboom op -1, U kunt de waarschuwing "terug naar de kassa" negeren, en uitrijden.



Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Per email: [redacted]

Commissaris van de Koning
Uw contactpersoon

Telefoonnummer [redacted]

111

Betreft: uw klacht van 17 juli 2017

Geachte [redacted],

Bij mail van 17 juli 2017 heeft u mij geïnformeerd over een mogelijke integriteitsschending in relatie tot de [redacted].

Uit uw mail blijkt dat u uw melding ook heeft toegezonden aan de burgemeester van de gemeente [redacted]. Omdat uw melding betrekking heeft op het handelen van de [redacted] van de gemeente [redacted], is het in eerste instantie aan de huidige burgemeester van [redacted] om uw melding in behandeling te nemen. Uit informatie van de gemeente [redacted] heb ik vernomen, dat uw melding in onderzoek is bij de gemeente [redacted]. U bent hiervan door de gemeente [redacted] op de hoogte gebracht.

Nu de burgemeester van [redacted] doende is met het op grond van de [redacted] Regeling Integriteitsmeldingen vereiste vooronderzoek, is er voor mij op dit moment geen aanleiding om een eigen onderzoek te starten en wacht ik de uitkomsten van dat vooronderzoek af.

Hoogachtend,

De commissaris van de Koning
in de provincie Noord-Holland

J.W. Reijnders

Verzenddatum

Kenmerk
993592/993594

Uw kenmerk

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Dreef 3
2012 HR Haarlem
www.noord-holland.nl

Van: Afdeling Kabinet

Verzonden: vrijdag 15 september 2017 10:01

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Uw verzoek om een afspraak met de heer Remkes

Geachte [REDACTED]

Bij deze stuur ik u in de bijlage een brief van de heer Remkes, commissaris van de Koning in de provincie Noord-Holland.

Met vriendelijke groet,

Het Kabinet van de commissaris van de Koning

www.noord-holland.nl



**Provincie
Noord-Holland**



Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

[Redacted]

Commissaris van de Koning
Uw contactpersoon

[Redacted]

[Redacted]

1 | 1

Betreft: Uw verzoek om een afspraak

Geachte [Redacted]

U heeft onlangs via [Redacted] plaatsvervangend
Kabinetschef, gevraagd om een gesprek met mij. Zoals ik u eerder heb
bericht acht ik een gesprek met mij niet zinvol, omdat uw geschil met
de gemeente Bloemendaal een lokale aangelegenheid betreft.

Ik heb u voorts bij mail van 8 september 2017 geïnformeerd over de
afhandeling van uw melding integriteitsschending met betrekking tot de
[Redacted]

Hoogachtend,

De commissaris van de Koning
in de provincie Noord-Holland,

J.W. Remkes

Verzenddatum

Kenmerk
993592/996067

Uw kenmerk

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Dreef 3
2012 HR Haarlem
www.noord-holland.nl