

Aan de Raad van de gemeente Bloemendaal

Onderwerp: Extra woning op Elswoutshoek door Ontwerpwijzigingsplan Elswoutslaan 4

Geachte leden van de Raad,

Haarlem, 29 oktober 2021

Stichting Tuin van Haarlem (verder STvH) vraagt uw aandacht voor het volgende.

Gemeente Bloemendaal heeft een wijzigingsplan in behandeling voor Elswoutslaan 4. Het wijzigingsplan komt in de plaats van de vergunning uit 2017 voor een aanbouw aan de achterzijde van de dienstwoningen; de eigenaren hebben daar echter geen gebruik van gemaakt

Het wijzigingsplan maakt het mogelijk een extra woning te bouwen op het landgoed Elswoutshoek.

STvH vindt de voorgestelde extra woning niet passend en niet wenselijk en meent dat het open en natuurlijke karakter van het landgoed daarmee ernstig wordt geschaad. Het plan is naar de mening van STvH in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening en in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

STvH heeft daarom op 11 oktober jl. een zienswijze ingediend waarin wij uitgebreid toelichten waarom wij er voor pleiten om af te zien van het Ontwerpwijzigingsplan Elswoutslaan 4. De zienswijze is als bijlage aan deze brief toegevoegd.

Het is onzeker of het Ontwerpwijzigingsplan Elswoutslaan 4 ter behandeling wordt voorgelegd aan de Raad.

STvH vraagt daarom aan u om er bij het College van B&W op aan te dringen het ontwerp wijzigingsplan af te wijzen.

Als u nog vragen heeft zijn wij graag bereid tot een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,

Stichting Tuin van Haarlem

Contact: info@tuinvanhaarlem.nl

Bijlage: Zienswijze Stichting Tuin van Haarlem m.b.t. Ontwerp wijzigingsplan Elswoutslaan 4.

College van Burgemeester en Wethouders van
Gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE OVERVEEN

Haarlem, 10 oktober 2021.

Onderwerp: Zienswijze Stichting Tuin van Haarlem op Ontwerpwijzigingsplan
Elswoutslaan 4 te Overveen.

Geacht college,

Hierbij dient de Stichting Tuin van Haarlem (voorheen Stichting Westelijk
Tuinbouwgebied Haarlem) een zienswijze in op het Ontwerpwijzigingsplan
Elswoutslaan 4 te Overveen (IMRO code: NL.IMRO.0377.WPELSWL5-ow01).
Eerst willen wij u duidelijk maken waarom wij als Stichting Tuin van Haarlem als
Haarlemse stichting reageren op een plan in de gemeente Bloemendaal. Alhoewel
Elswoutshoek feitelijk buiten het Westelijk Tuinbouwgebied ligt, valt het gebied wel
degeijk binnen onze scope:

- Landschappelijk: Elswoutshoek is onderdeel van de landschappelijke
overgangszone van de duinen naar de strandvlakte van het Westelijk
Tuinbouwgebied.
- Ecologisch: Elswoutshoek maakt, evenals een deel van het Westelijk
Tuinbouwgebied, onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN).
- Ruimtelijk: Elswoutshoek vormt samen met landgoed Elswout het groene
westelijke kader lag van het Westelijk Tuinbouwgebied en de wijk
Ramplaankwartier.
- Historisch: Elswoutshoek, Elswout en (delen van) het Westelijk
Tuinbouwgebied vormden van oudsher landgoed Elswout. Deze relatie is tot
op de dag van vandaag zeer sterk aanwezig.

In de statuten van de Stichting Tuin van Haarlem is daarover o.a. het volgende
opgenomen: Artikel 2

1. De Stichting heeft ten doel:

1.1. Het bewerkstellingen van een zo goed mogelijk behoud, herstel, ontwikkeling en
beheer van natuur, landschap en milieu en van de ruimtelijke, ecologische en
cultuurhistorische waarden in het Westelijk Tuinbouwgebied.

De Stichting tracht haar doel te bereiken onder meer door:

2.3. Het uitoefenen van invloed op plannen en (voorgenomen) beslissingen van
Gemeente, Rijk en Provincie.

2.4. Het waar nodig voeren van juridische procedures, ook tegen ontwikkelingen
buiten het begrensde gebied, voor zover deze van invloed kunnen zijn op de
benoemde doelstellingen.

Daarbij heeft onze stichting zowel in de directe als ook in de ruimere omgeving van
het Westelijk Tuinbouwgebied ruim 600 betalende vrienden die ons steunen.

Zienswijze Stichting Tuin van Haarlem (verder STvH):

1. Het nieuwe "bijgebouw" gaat bewoond worden, er wordt dus een extra woning op het terrein van Elswoutshoek gebouwd. De bestaande woningen ("twee aaneen") aan de Elswoutslaan blijven immers de bestemming "wonen" behouden, met de aanduiding "hoofdgebouw". Daarbij geeft u in de toelichting op het plan aan: "Ook is er in de gemeente een woningtekort. Het bouwen van een woning draagt bij aan de opgaves en doelstellingen van de gemeente om meer woningen te realiseren." Dit versterkt onze mening dat er sprake is van het bouwen van een extra woning. STvH maakt bewaar tegen het bouwen van een extra woning op het landgoed en maakt onder meer om deze reden bezwaar tegen dit Ontwerpwijzigingsplan.
2. U schrijft in de toelichting op het plan:
"3.2 Provinciaal beleid In de Omgevingsverordening NH2020 valt dit gebied onder artikel 6.9 'MRA Landelijk gebied'. Het toestaan van nieuwe woningen is hierbij niet toegestaan. In dit geval gaat het enkel om extra bebouwing ten behoeve van een bestaande woning waardoor de Omgevingsverordening zich niet verzet tegen dit planvoornemen."
STvH heeft bezwaar tegen deze redenering, omdat:
 - Het nieuwe plan betreft een vrijstaande woning met een oppervlak van 176 m². Dat is significant groter dan de bestaande woning die een oppervlakte heeft van 136 m², waarvan bovendien 39 m² een bestaande aanbouw is, dus het oorspronkelijke monumentale gebouw heeft een oppervlak van 97 m². Niet is in te zien dat de nieuwe bebouwing "enkel extra bebouwing ten behoeve van een bestaande woning" is, zoals u redeneert, maar dat het feitelijk een nieuwbouwwoning is,
 - In uw toelichting noemt u de geprojecteerde serre van ruim 50 m² aan de zijgevel van de nieuwbouw niet. Deze serre staat wel op de verbeelding van het ontwerpwijzigingsplan op "ruimtelijke plannen". Het totale oppervlak van de nieuwbouw wordt daarmee 226 m², dat is feitelijk een nieuwbouwwoning met een flinke omvang. De serre is in strijd met het bestemmingsplan, zie deze zienswijze punt 5.STvH is daarom van mening dat het feitelijk gaat om de bouw van een extra woning en dat is in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.
3. STvH maakt bezwaar tegen het ontwerpwijzigingsplan omdat u volledig voorbij gaat aan het feit dat het landgoed Elswoutshoek in het Natuur Netwerk Nederland (NNN) ligt en naast het Natura2000 gebied Nationaal Park Zuid Kennemerland. In tegenstelling tot wat u schrijft, is de bouw van een extra woning daarom niet passend en niet wenselijk op deze locatie op dit landgoed.
U schrijft: " In de directe omgeving wordt voornamelijk gewoond. Het gebruik is daarom passend bij de omgeving".
STvH: De directe omgeving waar voornamelijk gewoond wordt is het Ramplaankwartier, inderdaad, maar het landgoed Elswoutshoek waar het hier om gaat is bedoeld om voornamelijk natuur te zijn. Extra bebouwing is echt niet passend op dit landgoed en helemaal niet op de locatie die nu wordt voorgesteld.
4. STvH maakt bezwaar tegen het ontwerpwijzigingsplan omdat de nieuwbouw veel zichtbaarder op het landgoed wordt geplaatst, gezien vanaf de Elswoutslaan, dan de aanbouw in de vergunning van 2017. Bovendien worden ook nog een zomerhuis en stallen gebouwd, waardoor de geprojecteerde

bebouwingsdichtheid het aanzien van het landgoed zeer nadelig zal beïnvloeden.

5. Ter plaatse van de bestemming "tuin" wordt een serre van circa 50 m² geprojecteerd; u noemt die overigens niet in uw toelichting.
STvH maakt bezwaar tegen het opnemen van een serre van 50 m² aan de zijgevel van het geprojecteerde "bijgebouw", omdat dit in strijd is met het bestemmingsplan. Het te bouwen "bijgebouw" is aan te merken als woning conform artikel 1:119 van het bestemmingsplan. Aangezien deze serre/erker aan de zijkant van de woning (bijgebouw) wordt gebouwd geldt artikel 19.2.1, Gebouwen:
Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van b, erkers aan de voor-en zijgevel van een woning, waarbij:
1. een erker maximaal 1 meter uit de gevel mag worden gebouwd;
 2. de grondoppervlakte niet meer dan 4 m² bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt, dan wel maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag.
6. STvH maakt bezwaar tegen het toepassen van uw discretionaire bevoegdheid om een afwijking van 10% toe te staan ten aanzien van het maximale te bebouwen grondoppervlak van 160 m² zoals in het vigerende bestemmingsplan is bepaald. De voorwaarden voor het toepassen van die bevoegdheid zijn: "In deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat 'een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, **indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan,** op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak, met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd".
STvH: Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan. Er is geen plan in uitvoering en u kunt dus niet toezeggen in dit ontwerpwijzigingsplan. Er bestaat geen enkele noodzaak om van het maximum van 160 m² af te wijken en vragen u daarom geen gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid en te bepalen dat het bouwvlak bepaald wordt op maximaal 160 m², zoals u gedaan heeft in de vergunning van 2017 voor de aanbouw, waarbij tevens bepaald dient te worden dat de bestaande uitbouw van de dienstwoningen van 39 m² wordt gesloopt. Als die bestaande uitbouw niet wordt gesloopt mag het maximale oppervlak van de nieuwbouw niet groter zijn dan 160 - 39 = 121 m².

STvH vraagt u vanwege de in deze zienswijze genoemde redenen om van dit ontwerpwijzigingsplan af te zien.

Als u naar aanleiding van onze zienswijze nog vragen heeft zijn wij gaarne bereid die te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,
Stichting Tuin van Haarlem