

Beantwoording zienswijze ontwerp bestemmingsplan Vijverweg 14 en ontwerp omgevingsvergunning Vijverweg 14 te Bloemendaal

1. Inleiding

Van 6 januari tot en met 16 februari 2017 hebben het ontwerp bestemmingsplan Vijverweg 14 en de ontwerp omgevingsvergunning Vijverweg 14 ter inzage gelegen. In deze procedure wordt gebruik gemaakt van de coördinatieregeling, waardoor het mogelijk was het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning gelijktijdig te publiceren en ter inzage te leggen.

Gedurende deze termijn is 1 zienswijze ingediend, nl. door de bewoners van Vijverweg 33a te Bloemendaal (Reclamanten).

In deze nota wordt de zienswijze beantwoord. Reclamanten hebben in het onderwerp enkel aangegeven te reageren op de ontwerp omgevingsvergunning en niet mede op het ontwerp bestemmingsplan. De gronden die door Reclamanten zijn ingediend, zien echter zowel op de omgevingsaanvraag als het bestemmingsplan. Om die reden beschouwt het college de zienswijze mede ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan. Deze nota zal daarom zowel in de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd, als in de bijlagen bij het besluit over de omgevingsvergunning.

2. Participatieproces

Voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning heeft een participatieproces plaatsgevonden. De doelstelling van het participatietraject was om te komen tot een plan dat door de buurt gedragen wordt. Het participatietraject is gestart op 16 juni 2016 met een startbijeenkomst waarvoor alle omwonenden en geïnteresseerden waren uitgenodigd. Reclamanten zijn hierbij aanwezig geweest. Tijdens deze startbijeenkomst is een zogenaamde Denktank gevormd, waarin vertegenwoordigers van alle betrokkenen in kleiner verband met elkaar hebben overlegd. Iedereen heeft de mogelijkheid gehad zich voor deelname aan deze Denktank aan te melden, ook voor Reclamanten was dit mogelijk. Een aantal omwonenden heeft dat ook gedaan. In totaal hebben vier sessies met de Denktank plaatsgevonden, waarin de plannen zijn besproken en aangepast. Alle omwonenden en geïnteresseerden zijn van het traject op de hoogte gehouden via een nieuwsbrief en konden (zoals ook vermeld in de nieuwsbrief) de presentaties en verslagen van de bijeenkomsten van de Denktank inzien op www.participatievijverweg.nl. Op 29 augustus 2016 heeft vervolgens een slotbijeenkomst plaatsgevonden, waarin het definitieve plan is gepresenteerd. Het college is van mening dat hiermee een gedegen participatietraject is doorlopen waarbij alle omwonenden en geïnteresseerden voldoende op de hoogte zijn gehouden van de voortgang van het traject en ook afdoende mogelijkheden hebben gehad hun belangen naar voren te brengen.

	Opmerking	Beantwoording	Actie
1.	In het voorjaar van 2016 is een klankbordgroep gevormd van omwonenden. Tijdens een bijeenkomst van deze klankbordgroep is besproken dat de klankbordgroep niet akkoord was met het plan. Er is gebrainstormd over een alternatief plan. Een aantal leden zou naar de gemeente gaan. Daarna hebben Reclamanten geen terugkoppeling meer vernomen.	De klankbordgroep bestaat uit een groep omwonenden. Zij hebben tijdens een bijeenkomst het plan besproken. Bij de genoemde bijeenkomst was de gemeente niet aanwezig. De klankbordgroep heeft zelf onderlinge communicatie binnen de groep in handen.	-

2.	Op 16 juni was er voor omwonenden een startbijeenkomst van het participatieproces. Tijdens deze bijeenkomst is een denktank gevormd. Hoe de afvaardiging in de denktank tot stand is gekomen is niet duidelijk. In de periode juni – augustus is geen contact geweest tussen de denktank en Reclamanten.	Vanuit de klankbordgroep is een kleinere groep omwonenden gevormd die hebben meegedaan in de Denktank. Hiervoor kon men zich aanmelden. Met de Denktank heeft een actief en intensief participatieproces plaatsgevonden. Behalve deze omwonenden waren ook Stichting Ons Bloemendaal, de ontwikkelaar met de stedenbouwkundige en de architect, deelnemer in de denktank. De gemeente heeft geen rol gehad in de vertegenwoordiging van omwonenden in de Denktank. De gemeente heeft er wel op gelet dat de omwonenden in de denktank verspreid wonen ten opzichte van de locatie. De communicatie tussen de omwonenden in de Denktank en de overige leden van de klankbordgroep was in handen van de omwonenden in de Denktank. De gemeente had hier geen rol in.	-
3.	Tijdens de slotbijeenkomst van het participatieproces op 29 augustus werd voor het eerst het resultaat uit de denktank getoond. De zichtlijnen van diverse omwonenden waren ingekleurd, maar niet die van 33a. De leden van de denktank hebben het belang van nr. 33a niet meegenomen. De leden van de Denktank hebben, gedurende het proces, ook niet gevraagd naar de belangen van Reclamanten.	Gedurende het participatieproces zijn presentaties en verslagen geplaatst op de website www.participatievijverweg.nl . Communicatie tussen de leden van de Denktank en de overige leden van de klankbordgroep was in handen van de omwonenden in de Denktank. De gemeente had hierin geen rol. Reclamanten hadden toe kunnen treden tot de denktank, informatie kunnen vragen bij de leden van de Denktank of bij de gemeente, of hun mening kenbaar kunnen maken.	-
4.	De conclusie dat er een plan voorligt dat door de buurt gedragen wordt, is niet correct.	Zie ad 2 en 3.	-
5.	Eerder heeft de ontwikkelaar Wibaut een enquête gehouden. Reclamanten hebben in de enquête de volgende wensen aangegeven: geen groter bouwvolume, geen grotere bouwhoogte, geen kleinere afstand van het gebouw tot de straat, geen toename van verkeeroverlast/verkeersdrukke.	De betreffende enquête is gehouden door de ontwikkelaar. Deze maakt geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure. Op de inhoudelijke aspecten wordt hierna ingegaan.	-

3. Bouwvolume

6.	Het bouwvolume is niet toegenomen. De afname van het bouwvolume is grotendeels gesitueerd aan de noordzijde en komt ten gunste van bewoners ten noordwesten en noordoosten van het perceel Vijverweg 14.	De vorm en de positie van het van het nieuwe gebouw wijzigen ten opzichte van de bestaande kerk. Ook aan de oostzijde van het gebouw neemt het gebouw af. Het voorste deel van het volume verplaatst enigszins naar het westen. Het bouwvolume en de positie op de kavel zijn bepaald aan de hand van randvoorwaarden uit de omgeving. Het college is van mening dat het volume en de positie op de kavel aanvaardbaar zijn.	-
7.	De bouwhoogte neemt toe. Reclamanten wonen tegenover het deel van de Vijverwegkerk van 9 meter. Dat wordt 10.5 meter.	<p>De huidige kerk heeft grotendeels een bouwhoogte van 11 meter, een kerktoren met een bouwhoogte van 16 meter en voor een klein deel een bouwhoogte van 9 meter.</p> <p>Het appartementencomplex dat mogelijk wordt gemaakt met het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning is maximaal 10,45 meter hoog. De nieuwe bouwhoogte wordt voor het overgrote deel lager dan in de huidige situatie en voor een beperkt deel hoger. Het college acht deze verhoging in het licht van het gehele bouwplan aanvaardbaar.</p> <p>Voor zover Reclamant wijst op de nog hogere bouwhoogte van de liftschacht, wijst het college erop dat deze liftschacht vanwege de zichtlijnen vanuit de woning van Reclamant niet zichtbaar zal zijn.</p> <p>In het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 was per abuis een bouwvlak met een bouwhoogte van 16 meter opgenomen. De gemeenteraad heeft een voorbereidingsbesluit genomen om te voorkomen dat deze bouwhoogte benut zou worden. Nu geldt de voorbereidende bescherming van het ontwerp bestemmingsplan Vijverweg 14, waarin een bouwhoogte van 10,5 meter is opgenomen.</p>	-
8.	De afstand van het gebouw tot de straat neemt af. Een deel van de huidige bebouwing aan de noordkant verdwijnt. Als gedeeltelijke compensatie wordt aan de zuidkant juist naar voren gebouwd, juist tegenover nr. 33a.	De op dit moment aanwezige kerk is tegenover de woning van Reclamanten gevestigd op circa 11 meter van de weg. Het geplande appartementencomplex komt op het dichtstbijzijnde punt tegenover de woning van Reclamanten op 8,72 meter van de weg te liggen. Het gebouw komt daarmee iets dichterbij de woning van Reclamanten	-

		te staan. Daar staat tegenover dat (een deel van) het gebouw ten opzichte van de huidige kerk circa 4 meter naar het westen opschuift. Vanuit de woning van Reclamanten maakt uitzicht op de kerk hier dus plaats voor vrij uitzicht. Daarnaast is het geplande appartementencomplex tegenover de woning van Reclamanten deels getrapt. De eerste en tweede verdieping springen deels iets terug ten opzichte van de begane grond. Het voor Reclamanten meest dichtstbijzijnde deel van het appartementencomplex bestaat één bouwlaag, in tegenstelling tot de huidige kerk. Het college is dan ook van oordeel dat hierdoor voor Reclamanten geen onaanvaardbare verslechtering plaatsvindt ten opzichte van de huidige situatie.	
9.	Op de tekening staat dat deze afstand 9.07 meter is, maar dat is in werkelijkheid 8.02 meter.	Op de tekening bij de aanvraag omgevingsvergunning staat een maat aangegeven van 8.72 meter vanaf de meest oostelijke punt van het gebouw tot aan de grens van het perceel. De afstand tussen de meest oostelijke punt van het gebouw tot aan de perceelsgrens van Reclamanten bedraagt circa 23 meter. De maat van 8.02 meter is niet teruggevonden. Bij deze nota is een tekening gevoegd met de positie van de huidige kerk en het nieuwe appartementengebouw. Hierop is te zien dat het gebouw iets naar het westen verschuift. Hierbij moet een voorbehoud gemaakt worden. De positie van de kerk is op basis van de GBKN van het Kadaster. Een verschil met de bestaande situatie is mogelijk.	-
10.	De combinatie van bouwhoogte en afstand tot de weg is desastreus voor de bewoners direct aan de overzijde van Vijverweg 14. Te zien op foto 1 en 2, die als bijlage zijn toegevoegd.	Zie ad 8.	-

4. Uitrit

11.	De inrit wordt gesitueerd aan de rechterzijde van het gebouw om een groene zone richting Hartenlust te behouden. De groene zone staat op terrein van Hartenlust en zal dus in stand blijven. Als de inrit aan de oostzijde wordt gesitueerd moet het groen daar verdwijnen.	Uit het Inrichtingsplan dat deel uitmaakt van de ontwerp omgevingsvergunning blijkt dat vanuit de woning van Reclamanten zicht op een groene zone behouden blijft. Er wordt weliswaar een aantal bomen gekapt aan de zijde van Reclamanten (nummers 33, 34, 37, 38 en 39), maar dit zal geen afbreuk doen aan het groene uitzicht. De bomen 33,	-
-----	---	---	---

		<p>34 en 37 worden namelijk gekapt om meer groeirimte te geven aan een oude beuk (nummer 35). Gelet op het behoud van deze oude beuk en het behoud van diverse verder naar achter gelegen bomen zal vanuit de woning van appellanten geen zicht op de woningen van Vijverweg 12 en 12a ontstaan.</p> <p>De bomen 38 en 39 die nu tegen de kerk aan staan, zullen daarnaast vervangen worden door nieuwe bomen (B en J). Vanuit de woning van Reclamanten zal dan ook groen zicht blijven bestaan, zodat het college van oordeel is dat zich geen onaanvaardbare situatie of verslechtering zal voordoen.</p> <p>Uit overleg met de ontwikkelaar is naar voren gekomen dat bij de entree van het perceel nog mogelijkheden zijn voor een groene invulling. De daar geplande rolcontainers zullen verplaatst worden naar een plek verder naar achteren op het perceel. Reclamanten en de ontwikkelaar zullen hierover contact hebben.</p>	
12.	In het verslag van de slotbijeenkomst wordt gemeld dat 'vanuit de locatie, het gebouw en de privacy de oostzijde de beste locatie is voor de uitrit'. Een onderbouwing daarvan ontbreekt.	De ontsluiting van het parkeren is gekozen aan de oostzijde van het gebouw. Daarmee wordt voorkomen dat de inrit naast de oprijlaan van Villa Hartenlust komt te liggen. Dit zorgt er voor dat de appartementen overwegend in westelijke en zuidelijke richting zijn georiënteerd. Dat is voor de oriëntatie van de woningen aantrekkelijk, maar maakt tevens dat de privacy van de bewoners op Vijverweg 12 en 12a zo min mogelijk wordt aangetast.	-
13.	Gevraagd wordt: 1. Waarom is een groene buffer voor Vijverweg 33a en b niet belangrijk? 2. Wiens privacy is als uitgangspunt genomen?	Zie ad 11 en 12.	-
14.	Om de uitrit te realiseren moet een aantal bomen gekapt worden van 12 meter hoog. Na de kap hebben Reclamanten zicht op de noord- en oostgevel en de woningen van Vijverweg 12 en 12a in plaats van op het groen. Het beeld op de voor en na foto is niet correct.	Zie ad 11.	-

5. Parkeren en verkeer

<p>15.</p>	<p>In het verslag van de eindbijeenkomst is gemeld dat het aantal auto's dat uit zal rijden wordt geschat op 1 per 5 minuten. Uitgaande van 12 uur betekent dat 144 auto's zullen in- of uitrijden. De dagelijkse verkeersdrukke op de Vijverweg zal toenemen. Dat geldt in het bijzonder voor Vijverweg 33a om dat de enige in- en uitrit tegenover het huis is.</p>	<p>Zoals ook in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, ligt de verkeersproductie van 9 appartementen bij benadering op 6 ritten per woning/etmaal. Dit komt neer op 54 ritten/etmaal en betekent in de dagperiode een toename van 5 a 6 auto's per uur (toename toegerekend aan een tijdvak van 10 daguren). In de huidige situatie wordt de Vijverweg door circa 1000 – 1500 auto's per etmaal gebruikt. Een toename van 50-60 auto's per dag is daarom zeer beperkt en zal daarom nauwelijks merkbaar zijn. Naar mening van het college zal van een onaanvaardbare toename van de verkeersdrukke dan ook geen sprake zijn.</p> <p>Naar aanleiding van deze zienswijze is alsnog de uitrit nader bekeken op het aspect verkeersveiligheid. Vanuit verkeersveiligheid vormt de uitrit geen bezwaar. Van een onaanvaardbare situatie in het kader van de verkeersveiligheid, is naar het oordeel van het college dan ook geen sprake.</p> <p>In het kader van de verkeersveiligheid is bovendien van belang dat op dit moment ook al een uitrit ten behoeve van de kerk aanwezig is en er naar het oordeel van het college ten opzichte van de huidige situatie geen verslechtering optreedt. De poort die toegang geeft tot het privéterrein wordt namelijk niet direct aan de straat geplaatst, maar een aantal meter naar achteren. Hierdoor is het mogelijk om voor de poort op eigen erf stil te staan. Bij het uitrijden van de poort kan daarom eerst door de poort worden gereden en gestopt, alvorens de weg op te draaien. Het aan te leggen groen zal bovendien slechts circa 1 meter hoog worden, zodat het zicht vanaf de uitrit goed zal zijn. Hiermee is voldoende gewaarborgd dat de toekomstige bewoners goed kunnen uitkijken alvorens de Vijverweg op te rijden en dit komt de verkeersveiligheid ten goede.</p>	<p>-</p> <p>De passage over verkeersveiligheid wordt toegevoegd aan paragraaf 5.8 <i>Verkeer en infrastructuur</i>.</p>
<p>16.</p>	<p>De verkeersveiligheid zal in het geding komen als gevolg van de toename van het aantal verkeersbewegingen. Schuin tegenover de in- en uitrit is de in- en uitrit van de middelbare school. Dagelijks</p>	<p>Zie ad 15.</p>	<p>-</p>

	fietsen hier enige honderden leerlingen. Reclamanten zijn getuige geweest van 2 ongevallen. Voor de woning 33a is een parkeerplaats verwijderd vanwege verkeersveiligheid.		
--	--	--	--

6. Privacy

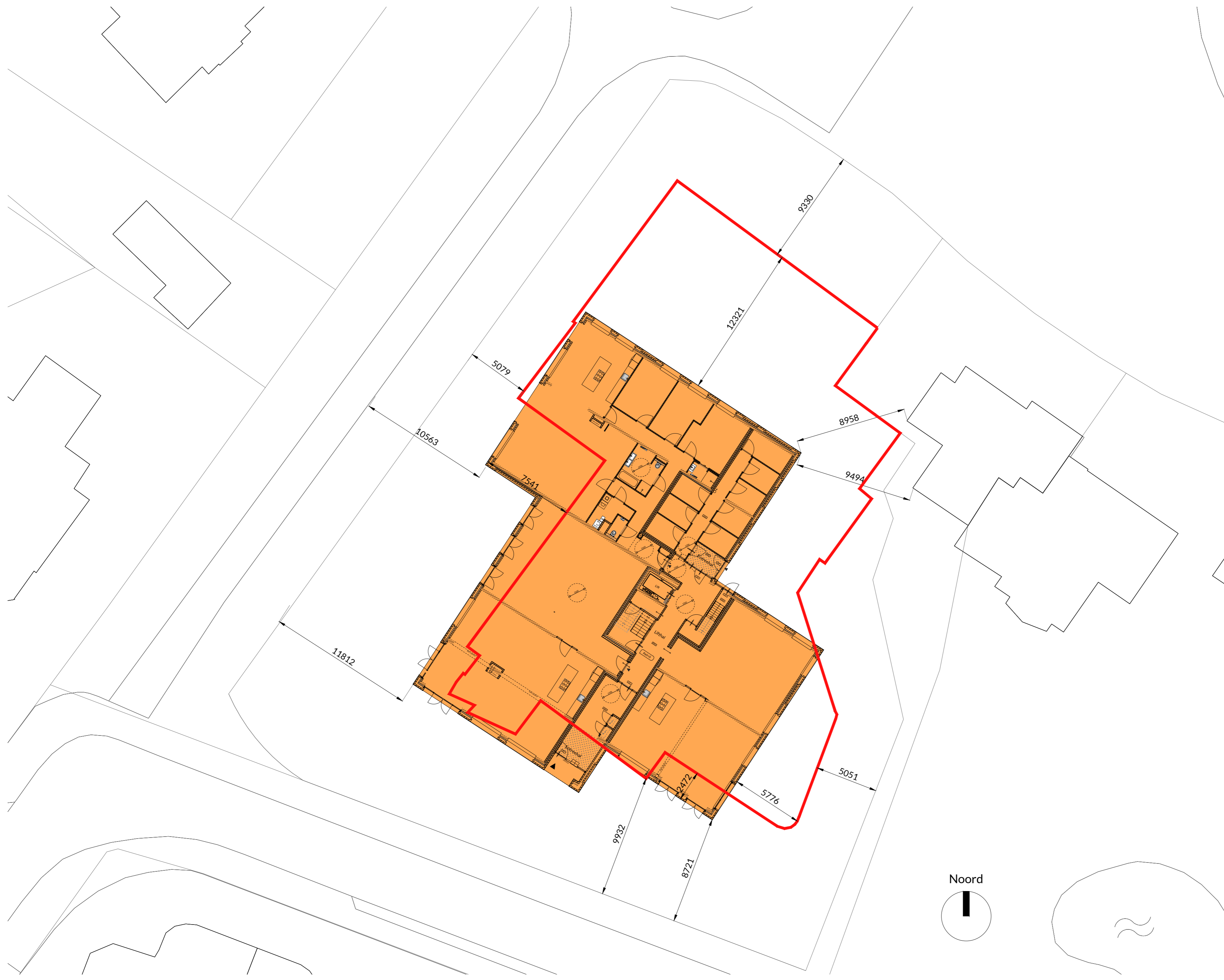
17.	Reclamanten hebben van rust en privacy genoten. Het plan heeft verlies van rust en privacy tot gevolg gedurende nagenoeg alle uren van de dag, gedurende het hele jaar tot gevolg. Het gaat niet om schaduw of inkijk in de tuin, maar in de woon- en slaapkamer. Reclamant verliest privacy door alle ramen, terrassen en balkons die in onze woon- en slaapkamer kijken.	De afstand tussen de woning van Reclamanten en het te realiseren appartementencomplex zal circa 25 meter bedragen. Het deel van het gebouw dat op deze afstand is gelegen, zal uit één bouwlaag bestaan met daar bovenop een terras. Daarnaast zullen twee nieuwe bomen (B en J) tussen het appartementencomplex en de woning van Reclamanten worden geplaatst, waardoor het zicht gefilterd wordt. Gelet op de afstand tussen beide gebouwen en de realisatie van diverse bomen zal naar het oordeel van het college dan ook geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de privacy van Reclamanten.	-
-----	--	--	---

7. Afvalcontainers

18.	Reclamanten hebben bezwaar tegen het plaatsen van de afvalcontainers.	De ontwikkelaar heeft aangegeven dat de afvalcontainers een andere plaats krijgen op het perceel, nl. verder naar achteren. De entree van het perceel kan daardoor een groenere inrichting krijgen. De ontwikkelaar en Reclamanten zullen daarover in contact treden.	-
-----	---	---	---

8. Conclusie

De zienswijze leidt tot een toevoeging in de toelichting van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.8 *Verkeer en infrastructuur* wordt een passage toegevoegd over verkeersveiligheid. De zienswijze leidt niet tot andere aanpassingen in het bestemmingsplan. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in de ontwerp omgevingsvergunning.



contour kerk
maatvoering conform kadaster

**WI-
BAUT**

Wibaut projectontwikkeling

Muiderstraat 5/E
1011 PZ Amsterdam
020 421 70 84
info@wibaut.nl

CONTACT:

VANOMMEREN-ARCHITECTEN
KEIZERSGRACHT 126
1015CW AMSTERDAM

info@vo-a.nl
www.vo-a.nl

ALLE MATEN IN HET WERK CONTROLEREN

ALLE MATEN IN MILLIMETERS

project: Vijverweg Bloemendaal
bestekstukken

onderwerp: situatie
kavelindeling

schaal: A2 - 1:200

bladnummer: 1.02B

datum: 19.01.2017

Noord

