

Onderwerp: Beantwoording bezwaren bewonerscollectief

Beste buurtgenoten,

Jullie email van 30-8-2024, die via is verzonden, hebben wij grondig gelezen. Onderstaand reageren wij op de door jullie ingebrachte punten. Voor zover de ondertekenaars vallen onder de primaire en secundaire belanghebbenden zoals gedefinieerd in het participatieplan, zullen wij deze brief zelf rechtstreeks met ze delen. Daarnaast verzoeken wij dit antwoord plus bijlage integraal te delen met de overige ondertekenaars.

Een aantal van de (eerder) geuite bezwaren hebben wij reeds kunnen wegnemen. Na overleg met de gemeente is voor het parkeren een andere oplossing gevonden voor de aanvankelijk geplande parkeercoffer. Daarnaast is het door herontwerp mogelijk gebleken niet essentiële, maar door de omgeving gewaardeerde bomen aan de Bloemendaalseweg te kunnen behouden.

Belangrijk is dat het uiteindelijke besluit over onze bouw aanvraag ligt bij de Gemeenteraad van Bloemendaal. De Commissie Grondgebied van de Gemeenteraad heeft aangegeven pas inhoudelijk op de plannen te kunnen reageren als er een definitief plan is ingediend. Om daartoe te komen is het participatieproces ingericht als een trechter, waar wordt gewerkt van schetsontwerpen (2/7 besproken), via voorlopige ontwerpen (25/11), naar definitieve ontwerpen (datum ntb). Daarna dienen wij een plan in dat door de Gemeenteraad wordt beoordeeld.

.....
Hiernavolgend reageren wij inhoudelijk op jullie email en bijbehorende bijlage:

Alinea 2 van de email:

‘Aan de Pernambucolaan zijn de karakteristieke bouwblokken met dwarskappen van 2 tot 4 woningen een kernkwaliteit en is de geplande geheel nieuwe losstaande woning (woning 1) op een te kleine plek niet in stedenbouwkundige samenhang is met onze wijk. Ook zijn we niet blij met de forse toename van de bouwmassa, die niet in relatie is met het bestemmingsplan, geheel of gedeeltelijk in een voortuin bestemming komt te liggen en de groene beleving van onze wijk enorm aantast. De parkeerplaatsen in de voortuin voor het raam komen nergens in de wijk voor en zijn een verdere aantasting van de belevingswaarde van de ruimtelijke kwaliteit.’

ANTWOORD:

De gemeente Bloemendaal heeft in 2009 als onderdeel van de aanloop naar de Structuurvisie Bloemendaal 22 kernkwaliteiten vastgesteld. In de Structuurvisie vormen de kernkwaliteiten het uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkeling (p. 22). Als kernkwaliteit voor Overveen is specifiek opgenomen: ‘Overveen is een compact dorp met karakteristieke en historische plekken. Van oost naar west verandert de kern van Haarlems woongebied geleidelijk naar villa’s en duinen. Er is geen sprake van een duidelijke overgang tussen Haarlem en Overveen. De kern wordt doorkruist door grote vervoersaders (spoor en Randweg). Overveen is van oudsher het bestuurscentrum van de gemeente’. De kernkwaliteit waar jullie aan refereren maakt daarmee geen deel uit van de door de gemeente aangewezen kernkwaliteiten en kan daarom zonder nadere onderbouwing niet als kernkwaliteit worden aangemerkt.

De door jullie beschreven opzet van de Pernambucolaan vormt hoogstens onderdeel van een ruimtelijke karakteristiek waar ensembles (geen bouwblokken) van 2 tot 5 woningen (niet 4, zoals jullie stellen) deel van uitmaakt. Andere onderdelen van deze karakteristiek zijn onder meer op stedenbouwkundige schaal: volumes van 2 lagen met kap, grondgebonden woningen met voor- en achtertuin, schuine kappen en eindwoningen voorzien van eigen opgang met parkeerplek. De door jullie benoemde 'kernkwaliteit' is te mager om als karakteristiek te dienen en zou aangevuld moeten worden met bovenstaande om uitspraken te doen op stedenbouwkundig niveau.

Binnen deze karakteristiek vinden momenteel al afwijkingen plaats. Zo wijken nummers 14 en 16 af in de architectuur en vormen zij een onderbreking in het rijke kappenlandschap. Verdere afwijkingen vormen de volumes bedoeld voor garages direct ten noorden van nr. 4 en op de huidige door ons beoogde ontwikkelplek. Op bovenliggend stedenbouwkundig niveau van de buurt (onderdeel van dezelfde stedenbouwkundige opzet), valt in de Braziliëlaan goed af te lezen dat losse volumes goed samengaan met ensembles van 3 tot 4 woningen. Braziliëlaan 28/30 en 27/29 zijn weliswaar twee-onder-een-kap-woningen, maar manifesteren zich in stedenbouwkundige zin als losse volumes tussen voornoemde kleinschalige ensembles.

Wij willen een nieuwe woning bouwen op een plek die in de huidige situatie niet 100% aansluit bij de karakteristiek van de Pernambucolaan. Het inpassen vindt nauwkeurig en met zorg plaats en niet in de laatste plaats met oog voor de ruimtelijke karakteristiek: een woning van twee lagen met een kap met voldoende ruimte ten opzichte van de aangrenzende woningen en met een eigen opgang voor het parkeren. Een keuze voor een enkele, losse, woning brengt wellicht een nieuw element met zich mee in kadastrale zin, maar de toevoeging van een los volume past in de stedenbouwkundige opzet die de buurt karakteriseert. Een keuze voor een twee-onder-een-kapwoning zou wellicht nog beter aansluiten bij de karakteristiek, maar zorgt tegelijkertijd voor een groter volume. Met het oog op het zorgvuldig inpassen en met oog voor bestaande bewoners is ervoor gekozen om het bouwvolume beperkt te houden waardoor is gekozen voor een enkele woning.

Inmiddels heeft vooroverleg met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit plaatsgevonden, de architect praat ons hierover bij tijdens het participatiemoment.

Met betrekking tot forse toename van het bouwvolume:

Eerder is al betoogd dat het bouwvolume met opzet is beperkt tot een enkele woning van twee lagen met een kap. Binnen de ruimtelijke context van de straat en buurt betreft dit geen groot bouwvolume. Ter illustratie: de bestaande uitbouw aan de zijkant van Pernambucolaan 4 meet alleen al ca. 70 m². Zowel de afmetingen van het beoogde bouwvlak als de gekozen opzet met twee lagen en een kap leveren daarmee geen bouwvolume op dat afbreuk doet aan de ruimtelijke karakteristiek.

Bovendien: nog los van de verhoudingen in de straat, is de toename relatief. Er staat nu een dubbele garage, die verdwijnt in de plannen.

Met betrekking tot de groene uitstraling:

De beoogde woning is binnen de bestaande rooilijn van de aangrenzende woningen geprojecteerd en krijgt, net als de bestaande woningen, een diepe voortuin die groen kan worden ingericht. Het plaatsen van auto's op een eigen opgang is daarnaast onderdeel van de

ruimtelijke karakteristiek die reeds standaard voorkomt bij eindwoningen in de straat en vormt daarmee onderdeel van de ruimtelijke inpassing.

Alinea 3 van de email:

Aan de Bloemendaalseweg vormen de voortuinen van jullie huis en de Willemshoeve (223) een “ruimtelijk groen” geheel, dat kenmerkend is voor de karakteristieke groene uitstraling van de omgeving. Aan de overkant bij Kweekduin is door de recente bouw al veel groenbeleving verloren gegaan door het kappen van bomen, en daarom wensen wij dat de lommerrijke vrije ligging in het groen van jullie stuk van de Bloemendaalseweg niet verder wordt aangetast. De geplande geheel nieuwe woning met 4 bouwlagen van 12 meter hoog en een volume van ca. 750 m³ (woning 2) komt ook voor de helft in een voortuin bestemming te liggen. Niet alleen wordt daardoor de groene beleving van onze wijk enorm aangetast, maar is er -door een voorgesteld dakterras (op 3 meter van de erfgrens) en 4 parkeerplaatsen met ontsluitingsweg- ook een forse aantasting van de privacy van de directe (over)buren. Ook woning 2 brengt een aantasting van de belevingswaarde van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee voor al jullie (achter) burenen.’

ANTWOORD:

Het bezwaar doet voorkomen alsof er een gebouw van 12 meter en 4 bouwlagen wordt gerealiseerd gezien vanaf de Bloemendaalseweg. Dit is een verkeerde voorstelling van zaken. Vanaf de Bloemendaalseweg meet het beoogde bouwvolume twee lagen met kap, net zoals verreweg de meeste woningen langs de Bloemendaalseweg. Daarmee vormt het beoogde volume in hoogte het onderdeel van de ruimtelijke karakteristiek van de bebouwing van de Bloemendaalseweg. Aan de achterzijde loopt het terrein af waardoor een souterrain mogelijk wordt, zoals bij een dijkwoning ook het geval is. Deze is niet zichtbaar vanaf de Bloemendaalseweg. De gemeente Bloemendaal meet in bestemmingsplannen het peil vanaf de aangrenzende weg – in dit geval de Bloemendaalseweg. Dus ook in juridische zin ontstaat er in geen enkel geval een bouwvolume met een hoogte van 12 meter gezien vanaf de Bloemendaalseweg.

Met betrekking tot het groen:

Het is niet duidelijk wat wordt bedoeld met ‘enorme aantasting van de groene beleving van de wijk’. De stelling wordt niet nader onderbouwd met feiten of onderzoek. Met de gemeente wordt nauwkeurig afgestemd welk groen dient te worden gespaard. Daarmee voldoet het plan aan de gemeentelijke richtlijnen met betrekking tot het behouden van waardevol groen. Wij als initiatiefnemers stellen ons hierin welwillend op. Niet alleen om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, maar ook omdat wij zelf op een deel van ons perceel willen blijven wonen en veel waarde aan groen hechten. Het is waar dat een deel van het groen zal verdwijnen om de bouw van een nieuwe woning mogelijk te maken, maar ook in de beoogde nieuwe situatie blijft er voldoende plek over aan de voorzijde van de nieuwe woning om een groene uitstraling goed mogelijk te maken. Sterker nog: wij willen juist heel graag met de overburen om tafel om hier een passende groene invulling tot stand te brengen. Dat kan door, zoals in de huidige situatie al het geval is, een groene hoge haag aan te leggen of in samenspraak tot een vergelijkbare groene invulling te komen. Daardoor blijft de groene beleving vanaf de Bloemendaalseweg en in het bijzonder het zicht vanaf het appartementencomplex/overburen dezelfde groene uitstraling houden als in de huidige situatie. Wij wijzen erop dat er geen extra inrit wordt gemaakt en uitsluitend de huidige inrit intact zal blijven in het nieuwe plan.

De beoogde tuinen voor beide te ontwikkelen woonhuizen zijn gemiddeld groter dan de meeste tuinen in de naaste omgeving. Daarmee leggen de plannen, in combinatie met het behouden van zoveel mogelijk bomen, een belangrijk fundament voor het zo groen mogelijk invullen van deze toekomstige tuinen – in tegenstelling tot veel betegelde tuinen in de buurt.

Bovendien moet ons van het hart dat wij het saillant vinden dat een aantal van de briefondertekenaars in Kweekduin woont. Het wonen in een stad of dorp vereist altijd een bepaalde mate van maatschappelijk acceptatie en de bouw van Kweekduin is daar een goed voorbeeld van. De realisatie van het complex heeft tot overlast geleid in de buurt en voor minder privacy voor ons en onze burens, maar dat valt onder deze acceptatie, net zoals de voorgenomen ontwikkeling op ons perceel. Wat we wel doen is lering trekken uit de overlast van de ontwikkeling van Kweekduin. Daar is de uitgebreide participatie rond ons project een voorbeeld van.

Met betrekking tot de belevingswaarde:

Het is niet duidelijk wat jullie precies bedoelen met aantasting van de belevingswaarde. In de Structuurvisie is een definitie opgenomen van het begrip: 'De belevingswaarde verwijst naar de subjectieve beleving 'in het hier en nu' die onder andere bepaald wordt door de kwaliteit van de openbare ruimte en het uiterlijk van de bebouwing'. Op grond van de Bloemendaalse definitie van het begrip 'belevingswaarde' kan worden gesteld dat in de openbare ruimte geen wijzigingen plaatsvinden. Het uiterlijk van de bebouwing vindt procesmatig in nauwe afstemming plaats met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente. Wij staan los hiervan open voor suggesties van omwonenden met betrekking tot het uiterlijk van de beoogde nieuwe woning, zolang dit aansluit bij de welstandseisen van de gemeente. Daarmee is het zorgvuldig hanteren van het begrip 'belevingswaarde' binnen het project voldoende geborgd.

Alinea 4 van de email:

'De Cearalaan is een historische binnenweg langs de lager gelegen voormalige bleekvelden. Dit vorm samen met de bebouwing langs de Bloemendaalseweg een historisch geheel. Het zomaar bouwen in de voortuinbestemming naast Willemshoeve heeft ook een nadelig visueel effect vanuit het einde van de laan. De woning wordt gesitueerd, daar waar de twee wegen samenkomen en de tuin van Kweekduin, het Nagtegaalplantsoen en de tuin van Willemshoeve een geheel vormen.'

ANTWOORD:

De suggestie dat 'zomaar in de voortuinbestemming' wordt gebouwd, doet geen recht aan de manier waarop naar een zorgvuldige inpassing wordt gezocht voor de twee beoogde woningen. De historische verwijzing naar het vroegere gebruik van de omgeving van de Cearalaan en anderen lagergelegen delen van Overveen als gebied voor blekerijen en wasserijen is correct. Het ontbreekt in de suggestie echter aan wat dat dan zou moeten betekenen voor het project. Zoals bekend is de laatste blekerij in de jaren '30 afgebroken en naar het Nederlands Openlucht Museum verplaatst om plaats te maken voor de huidige woonwijk. Het is die laatste ontwikkeling uit de jaren '30 die relevant is voor de ontwikkeling van de beoogde woning aan de Pernambucolaan. Dat geven jullie zelf ook aan met de eerdere verwijzing aan de door jullie benoemde 'kernkwaliteit'. Het is daarom niet duidelijk wat de bleekvelden van vroeger te maken zouden moeten hebben met de huidige plannen.

Wat betreft de beoogde woning aan de Bloemendaalseweg valt op te merken dat de zichtlijn die wordt gesuggereerd er niet is. De geplande bebouwing is vanuit het einde van de Cearalaan niet

zichtbaar door de grote bomen die er staan en de bestaande bebouwing. Op beide ruimtelijke elementen heeft de beoogde ontwikkeling geen invloed.

Alinea 5 en 6 uit de email:

Wij gingen er van uit dat jullie, doordat wij als collectief deelnamen in het participatie-traject, bewust zouden worden van de grote bezwaren van zoveel verschillende burens, en dat jullie de plannen aanzienlijk zouden aanpassen en/of stopzetten. Nu dit nog steeds niet het geval blijkt te zijn, zullen wij met veel meer mensen naar het volgende participatiegesprek op 5 september komen, om ervoor te zorgen dat al onze bezwaren in het participatieplan komen te staan.

Wij vragen jullie nogmaals namens alle onderstaande burens, om de plannen niet uit te voeren en de ruimtelijke kwaliteit van onze prachtige wijk niet aan te tasten.

ANTWOORD:

Veel van jullie bovenvermelde punten kunnen wij naar ons idee goed beargumenteerd weerleggen. Blijft over de emotie. Die is er voor ons ook. Wij hebben zeer goede persoonlijke redenen om de plannen door te willen zetten. Laten we de emotie weglaten en het bij de feiten houden, waarbij we nogmaals benadrukken waar mogelijk graag rekening te willen houden met de wensen van de primair belanghebbenden.

In Nederland en Bloemendaal is het participatieproces niet gebouwd rond de zwaarte van de aantallen participanten of bezwaarmakers. Het participatieproces is gebouwd rond de mate waarin een plan aansluit bij bestaand beleid, de manier waarop een ruimtelijk plan is ingepast en de wijze waarop rekening is gehouden met opmerkingen en bezwaren vanuit de buurt. Dat geldt zowel voor het participatietraject, alsook voor een eventuele rechtsgang in een latere fase. Cruciaal hierin is de wijze waarop een initiatiefnemende partij zich heeft opengesteld voor inhoudelijke argumentatie vanuit de buurt, laat zien wat afwegingen zijn geweest om bezwaren een plek te geven in de planontwikkeling en, niet onbelangrijk, de wijze waarop een plan is aangepast naar aanleiding van bezwaren. Wij zijn van mening dat wij op deze punten tot het uiterste zijn gegaan om de plannen de extra gewenste en vereiste kwaliteit te geven die passen bij een ruimtelijke ontwikkeling op deze plek. Dat geldt voor nu en ook voor de toekomst, inclusief een concrete bouwfase.

Wij nemen dan ook met verdriet kennis van het feit dat zo veel mensen zich aansluiten bij een principiële stelling dat het bouwen van twee woningen op ons ruime perceel geen doorgang zou moeten vinden terwijl we juist zoveel mogelijkheden bieden om met de belanghebbenden van gedachten te wisselen over onze plannen om ze nog verder te verbeteren.

Hiernavolgend reageren wij inhoudelijk op de bijlage:

Punt 1 uit de bijlage, de aanleiding

Wat is precies jullie bezwaar tegen de aanleiding?

Punt 2 uit de bijlage, het B&W-besluit op de principe-aanvraag

Dit punt is herhaaldelijk aan de orde gekomen. B&W heeft van meet af aan aangegeven dat besluitvorming aan de Gemeenteraad is. Gemeenteraad heeft bij monde van de Commissie Grondgebied gevraagd om een concreet plan. Dat is waar wij nu aan werken. Over dat plan zal de Gemeenteraad oordelen.

Punt 3 Inhoudelijke toetsing principe-aanvraag

De genoemde nulmeting heeft betrekking op de ruimtelijke karakteristiek en bijbehorende

analyse, die onderdeel zijn van het ingediende principeverzoek. Hoewel de exacte term 'nulmeting' niet door ons is gebruikt in het principeverzoek, mag worden aangenomen dat de stedenbouwkundige analyse en onderbouwing in het principeverzoek hier deel van uitmaken. Bij het indienen van de plannen bij de gemeente, zullen we de term voor eenieders duidelijkheid alsnog koppelen aan het analyseonderdeel en de stedenbouwkundige onderbouwing.

Punt 4 De Participatie

Dit punt is veelvuldig besproken en toegelicht. We herhalen: volgens de wet is de initiatiefnemer eigenaar van het participatietraject. Het participatietraject is volgens dezelfde wet vormvrij. Wij hebben gekozen voor een plan dat het proces en niet de inhoud beschrijft. Dat is de gebruikelijke weg. Zoals jullie ongetwijfeld hebben ervaren bij andere participatiegesprekken, is het lang niet altijd gebruikelijk dat er verslag wordt gedaan. (Er zijn meerdere verslagen die wél door alle aanwezigen zijn geaccordeerd.) Wij kozen daar wel voor en gaven na 2 juli j.l. aanwezigen twee weken de tijd om te reageren op het verslag. Jullie vertegenwoordiger vroeg na een week om meer tijd omdat hij zijn achterban wilde raadplegen op de inhoud van het verslag. Dat vonden wij onjuist, omdat een verslag alleen door aanwezigen becommentarieerd en/of geaccordeerd kan worden. Dat hebben wij Paul een week voor deadline laten weten. Hij heeft hier niet op gereageerd. Bovendien is het in participatietrajecten niet gebruikelijk dat een verslag door alle gesprekspartners wordt geaccordeerd.

Punt 5 Ontwerp Pernambucolaan

■Verschijningsvorm

In Pernambucolaan, Brasilielaan, RioGrandelaan, Vrijburglaan, Willen de Zwijgerlaan, Recifelaan en Joan Mauritsplein komen solitaire woningen niet voor. Kernkwaliteit van deze wijk zijn grote karakteristiekere bouwblokken met dwarskappen van 2 tot 4 woningen. De geplande losstaande woning met puntdakje is een persoonlijke gelegenheidsinvulling zonder stedenbouwkundige samenhang met de wijk

ANTWOORD:

Zie het antwoord op *alinea 2 van de email* op pagina 1 van deze brief.

■Bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan mag slecht 40m² in de gele vlek bebouwd worden met een hoogte 3 m en een bouwvolume van 120m³. De woning heeft met aanbouwen een footprint van ca. 100m², een hoogte van 9 m en een bouwvolume van 550m³. De forse toename van de bouwmassa in relatie met het bestemmingsplan wordt niet onderbouwd. De geplande woning is niet volledig geprojecteerd in de gele bouwvlek maar voor de helft in een voortuinbestemming.

ANTWOORD:

Het project betreft geen ontwikkeling die in het huidige, conserverende, bestemmingsplan past. Dit punt is al meerdere malen gemaakt en even zo vaak door ons beantwoord. Het plan baseert zich op het beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen, zoals in de Structuurvisie Bloemendaal is vastgesteld door de gemeente(raad). Voor het realiseren van de beoogde plannen is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. Zo'n afwijking kan plaatsvinden als een ontwikkeling past in het beleid dat in de Structuurvisie is neergelegd.

■ Zichtlijnen

Zowel de zichtlijnen vanuit de private kavels als vanuit het openbaar gebied worden

rigoreus geblokkeerd. Daar waar nu slechts 3m hoog aan de achterzijde van de kavel mag worden gebouwd, wordt een woonhuis van 9 m hoog geprojecteerd.

ANTWOORD:

Het begrip 'zichtlijnen' wordt hier niet juist toegepast. Een zichtlijn betreft een relevant zicht op een bepaald punt vanuit een ander bepaald punt. In een formele stedenbouwkundige opzet (zoals de jaren '30-wijk waarin de Pernambucolaan in ligt), kan dat bijvoorbeeld een zichtlijn zijn vanaf een plein naar een kerk of school of vanuit een straat naar een plein met een bijzondere inrichting zoals een monument, vijver of boompartij. Willekeurig zicht vanuit een particuliere woning achter een hoge groene haag naar de overkant kan in deze niet worden geclassificeerd als zichtlijn.

■ ***Open ruimte.***

In de hele wijk hebben de bouwblokken een tussenruimte van 12.50 m. Dit is een van de kwalitatieve kenmerken van de wijk. Bij het plan worden deze tussenruimten nagenoeg geëlimineerd tot kleine zijtuintjes.

ANTWOORD:

Een beschrijving van het begrip 'kleine zijtuintjes' ontbreekt. De ruimte van 12,5 meter tussen de verschillende bouwensembles betreft de maat tussen de hoofdvolumes. De maat tussen de bebouwing als geheel (inclusief garages en uitbouwen aan de zijkant) in de praktijk is kleiner: tot ca. 8 meter. Het plan blijft daarmee ruim binnen de gangbare afstanden in de straat ten opzichte van ruimte ten opzichte van bestaande bebouwing aan weerszijden van het beoogde bouwperceel. Bovendien zijn er diverse voorbeelden in de wijk waar de tussenruimte minder is.

■ ***Parkeren.***

Twee parkeerplaatsen in de voortuin voor het raam komt nergens in de wijk voor.

ANTWOORD:

De twee parkeerplekken zijn nodig om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm. Wij hebben overleg met de gemeente om te kijken of er gewoon op straat kan worden geparkeerd, maar de gemeente verwijst naar vastgesteld beleid waarin is opgenomen dat voor nieuwe ontwikkeling op eigen terrein dient te worden geparkeerd. Als op grond van dit bezwaarpunt van belanghebbenden, de gemeente zou willen afwijken van het parkeerbeleid voor het beoogde bouwperceel aan de Pernambucolaan door de auto's alsnog op straat te laten parkeren, is dit bespreekbaar voor ons. Zo niet, dan houden wij vast aan de gemeentelijke eis voor het parkeren op eigen terrein.

Bovendien zijn er vele voorbeelden in de (nabije) buurt van bewoners die hun auto wel degelijk in de voortuin voor hun raam parkeren, bijvoorbeeld op de Bloemendaalseweg en de Julianalaan. Dat aantal neemt toe naarmate er meer mensen een laadpaal in hun tuin willen. De stelling snijdt daarmee geen hout.

■ ***Bestemmingsplan bouwblok-rooilijn***

Zowel aan de zijde van nummers 8 (paars) als 6a (rood) vinden rooilijn overschrijdingen plaats van het bouwblok zoals vastgesteld is in het bestemmingsplan. De geplande woning steekt aan de voorzijde door de rooilijn van nummers 8/12. Aan de achterzijde vindt een forse overschrijding plaats t.o.v. nummers 6a/4.

ANTWOORD:

In het laatste participatiemoment is een opmerking gemaakt mbt de rooilijn, deze is naar aanleiding hiervan aangepast en getoond aan de adviescommissie Omgevingskwaliteit. De architect praat ons hierover bij tijdens het participatiemoment.

Punt 6 Ontwerp Bloemendaalseweg**■ Gemeentelijk Monument**

Willemshoeve is een beeldbepalende villa in 1900 voor J.F. Eldering ontworpen, in de stijl van de Nederlandse Jugendstil. Met gebruik van een aantal basissenmerken heeft de architect een grote variatie in vormen weten te creëren. De driedimensionaliteit van het complexe ontwerp wordt met name in de kap op bijzonder ingenieuze wijze tot uitdrukking gebracht. De villa heeft een alzijdige uitstraling en heeft daardoor “rondom van uit de omgeving” een optimale toegevoegde beleving. De voortuinen van de Bloemendaalseweg, de Cearalaan en de Vijver in het Nagtegaal-plantsoen vormen een “ruimtelijk groen” geheel. Daarin zijn ook de 3 volgroeide vliegdennen van grote waarde. Het is een voorbeeld van privaat- en openbaar terrein dat kenmerkend is voor de karakteristieke groene uitstraling van de omgeving. Willemshoeve is door zijn iets terug gelegen positie centraal gelegen in deze “ruimtelijke, groene omgeving”.

ANTWOORD:

De noordzijde van villa Willemshoeve, inclusief een aantal opvallende stijlkenmerken, is in de huidige situatie in de praktijk niet zichtbaar vanwege het uitbundige omringende groen. Dit laat onverlet dat de villa is ontworpen als gebouw met een alzijdige uitstraling. De belevingswaarde is vanuit het straatbeeld door de beperkte zichtbaarheid echter gelimiteerd.

De ligging en uitstraling van de beoogde nieuwbouw zal mede worden beoordeeld door de gemeente ten opzichte van omliggende monumenten. Dat gebeurt door de gemeentelijk monumentenadviseur en daarna nog een keer door de Bloemendaalse Monumentencommissie die onderdeel uitmaakt van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De architect zal hier komende participatieavond meer over vertellen. De plannen kunnen dus niet zomaar worden uitgevoerd, maar zullen getoetst worden aan gemeentelijk beleid en worden onderworpen aan het oordeel van de monumentencommissie. Op basis van gemeentelijk erfgoedadvies kunnen delen van het plan worden aangepast indien nodig.

■ Bestemmingsplan

De geplande woning komt in een voortuinbestemming waar volgens het bestemmingsplan niets mag worden gebouwd. Het ontwerp laat een woning zien met 4 bouwlagen en een volume van ca. 750 m³. Het is een forse ingreep in het bestemmingsplan die niet nader wordt onderbouwd. In het bestemmingsplan zijn de lijnen van de voortuinen-bestemming zeer zorgvuldig getekend wat bijdraagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Vervolgens is de geplande woning aan de zijde van Willemshoeve op ca. 3 m van de kavelgrens geprojecteerd. Aan twee zijden is het souterrain uitgebouwd met daarbovenop een terras. Er zijn vier parkeerplaatsen opgenomen in het plan, waarvan de ontsluiting verloopt via de huidige in-/uitgang. In de voortuin wordt heen en weer gereden naar de woning op 203.

ANTWOORD:

Mbt volume en bouwlagen: zie antwoord op alinea 3 van jullie email op bladzijde 3 van dit document. Mbt parkeerplaatsen: dit is een oplossing op jullie bezwaren tegen de parkeerkoffer. Wij hebben ons uiterste best gedaan in de gesprekken met de gemeente om die bezwaren ter harte te nemen. De rijafstanden worden zo klein mogelijk gehouden binnen de gekozen oplossing, waardoor geen tweede inrit nodig is. Bovendien staan ze niet in verhouding tot de

rijafstanden in de directe omgeving (Bloemendaalseweg 223 en Kweekduin).

■ Zichtlijnen

De woningen aan de Pernambucolaan hebben nu vrij uitzicht richting Bloemendaalseweg. De tuin is vrij van bebouwing. De nieuwe woning heeft 4 bouwlagen, totaal 12m hoog. Met inbegrip van het hoogteverschil van 4m tussen de Bloemendaalseweg en Pernambucolaan van 4m. wordt de beleving van de woning nog intenser, waardoor een situatie kan ontstaan die vergelijkbaar is met het elders in de gemeente gelegen project "Bijduinhof".

Aan de overzijde van de Bloemendaalseweg ligt Villa Dymphna en het appartementen-complex Kweekduin. Bij de herontwikkeling van Kweekduin is de voortuinbestemming volledig in vorm en maat gehandhaafd. Dit beleid wordt blijkbaar losgelaten door het bouwen in een voortuin-bestemming. Bewoners van Kweekduin hebben vanuit de woning en terras direct zicht op de geprojecteerde woning.

ANTWOORD:

Mbt volume en bouwlagen: zie antwoord op alinea 3 van jullie email op bladzijde 3 van dit document. De beleving wordt niet intenser dan bij de burens, want er is een hoogteverschil tussen beide straten. Bovendien wordt de afstand tussen het nieuw te bouwen huis aan de Bloemendaalseweg en de huizen aan Pernambucolaan 8-12 veel groter dan de afstand tussen Pernambucolaan 4 t/m 6 en Bloemendaalseweg 193-201. De afstand tussen het nieuw te bouwen huis en Pernambucolaan 14 en 16, wordt niet kleiner dan die naar Bloemendaalseweg 223, waar ooit op de plaats van de koetshuizen van 223 twee woningen zijn gebouwd.

De herontwikkeling van Kweekduin heeft plaatsgevonden op basis van een ander ruimtelijk instrument, namelijk een wijzigingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de ontwikkeling al was voorzien ten tijde van het ontwikkelen van het bestemmingsplan. Dat geldt niet voor onze ontwikkeling, omdat de ideeën hieromtrent pas ná vaststelling van het bestemmingsplan zijn ontstaan. De ontwikkelingen zijn daarom lastig met elkaar te vergelijken. Wel kan worden gesteld dat het toevoegen van losse villa-achtige bebouwing van het nieuwe Kweekduin in uitstraling aansluit bij onze plannen - zij het dat onze plannen kleinschaliger zijn. Bovendien is bij de ontwikkeling van Kweekduin meer groen gesneuveld dan aanvankelijk was weergegeven. Voor de ontwikkeling van beide huizen moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Daartoe beslist de Gemeenteraad. Dat is de procedure, in Bloemendaal en in de rest van het land.

6. Slotopmerking

B&W heeft in haar brief aan de gemeenteraad de voorwaarde gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit gelijk blijft of verbeterd moet worden. Daarvoor zijn in de Nota Ruimtelijke Beoordeling, bijlage 4 handreiking ruimtelijke kwaliteit, richtlijnen aangegeven voor de toetsing van deze ruimtelijke kwaliteit. De groep omwonenden (het collectief) is op basis van bovenstaande van mening dat aan deze voorwaarde op geen enkele wijze wordt voldaan. Dat geldt ook voor een aantal niet in deze brief genoemde aspecten zoals: toename van verkeersbewegingen, verlies van groen, druk op infrastructurele voorzieningen etc. Vervolgens zijn er ook ernstige twijfels over besluitvorming door B&W, de gevolge participatieprocedure en de aanleiding voor de principieaanvraag.

ANTWOORD:

In de Structuurvisie staat inderdaad dat een plan ruimtelijke kwaliteit moet toevoegen. Het is voor eenieder, ook voor ons, helder dat de plannen moeten voldoen aan een hoge ruimtelijke standaard. Die standaard wordt vertaald in een zorgvuldige inpassing, rekening houdend met zowel de ruimtelijke karakteristiek van de Bloemendaalseweg als de Pernambucolaan, als met ruimtelijke elementen zoals het creëren van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, het

Jullie komen in het bezwaar niet met concrete voorbeelden waaruit een gebrek aan ruimtelijke kwaliteit hard wordt gemaakt, gaan inhoudelijk niet in op de stedenbouwkundige onderbouwing van de plannen en jullie woordvoerder heeft meerdere keren aangegeven niet bereid te zijn om vanuit de inhoud mee te denken over hoe de beide beoogde woningen het beste gerealiseerd kunnen worden. Dat laatste mag een principiële keuze zijn die aan eenieder vrij is, maar maakt een vruchtbare samenwerking bij voorbaat wankel. Het gebrek aan scherpte en onderbouwing in veel van jullie inhoudelijke opmerkingen maakt het bijzonder lastig om eventuele wijzigingen en aanpassingen in de plannen door te voeren om jullie tegemoet te komen. Dat beschouwen wij als een gemiste kans, omdat de energie die in het participatieproces wordt gestoken intens en oprecht is. Dat neemt niet weg dat het pad van zorgvuldige ruimtelijke inpassing onverminderd wordt voortgezet in de planvorming om de plannen zo goed mogelijk te laten aansluiten op de ruimtelijke context en het ruimtelijk beleid van de gemeente Bloemendaal.

Tot slot willen we jullie graag meegeven dat de grootte en diepte van het participatietraject dat we hebben opgezet voor een relatief kleine ontwikkeling, zonder twijfel als heel significant mag worden getypeerd. Het is goed dat we allemaal beseffen dat meedenken en meepraten een groot goed is in ons land en onze gemeente. Tegelijkertijd kan participatie alleen slagen als er vanuit alle kanten een wil is om samen verder te komen. Wij zien niets liever dat dit participatietraject een plan oplevert waarvan we gezamenlijk kunnen zeggen dat we er samen alles aan hebben gedaan om zoveel mogelijk kwaliteit toe te voegen aan dit stukje Overveen. Daarvoor hebben we jullie nodig en omgekeerd jullie ons. We zijn en blijven jullie burens en buurtgenoten.

Bijlage: Brief aan de Gemeenteraad, dd 10-5-2024
CC: Gemeente Bloemendaal, Gemeenteraad Bloemendaal