

Artikel 40 Reglement van Orde Schriftelijke vragen

Afzender D66 Bloemendaal, Jerker Westphal
Onderwerp Bijduinhof
Datum 9 maart 2017

Inleiding

Het project Bijduinhof (voorheen van Wijkgarage) heeft de gemoederen de afgelopen maanden flink bezig gehouden. De hoogte van: de nok, maaiveld, peil en garage van de nieuwbouw heeft de nieuwe bewoners van het Vijverpark, de ontwikkelaar / bouwer van Bijduinhof, de Gemeente en rechtbank waren voor iedereen onderwerpen waar een ieder zijn eigen gedachten over heeft.

Inmiddels heeft de rechtbank een uitspraak gedaan over door de Gemeente bepaalde peil/maaiveld. Deze is vooralsnog bepaald op 342+ NAP. In mijn vragen neem ik deze hoogte aan als gegeven. De bouwer / ontwikkelaar heeft d.m.v. tekeningen aangegeven hoe het peil/maaiveld in het bouwplan terugkomt.

In het vonnis van de rechtbank staan de volgende passages:

*8. Nu de voormalige garage op het in geding zijnde terrein inmiddels is afgebroken en er geen wegen op het terrein aanwezig zijn, staat tussen partijen niet ter discussie **dat het peil moet worden bepaald aan de hand van de hoogte van het bestaande aansluitende maaiveld ter plaatse van de entree.***

10. Verweerder (Gemeente) heeft ter zitting toegelicht dat gekozen is om het peil te bepalen op een wijze die aansluit bij het maaiveld van de omliggende percelen aan de [adres]. De keuze voor de woning [adres 2], gelegen naast de onderdoorgang, is volgens verweerder een keuze die past bij de loop van het terrein en die aansluit bij andere bepalingen over het peil in de omgeving. Het peil is daarmee bepaald aan de "lagere" kant van het bouwterrein.

In het planregels van het bestemmingsplan staat over peil maaiveld het volgende

1.41 maaiveld:

de gemiddelde hoogte van terrein, grenzende aan het peil, ter plaatse van de entree, op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

1.47 peil:

♦ voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.

♦ in andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende maaiveld, ter plaatse van de entree.

4.2 ♦♦♦♦♦ Bouwregels

4.2.1 ♦♦♦ Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van

1. het bouwen van een gebouwde stallingsgarage ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" (pg);
2. maximaal **2** erker aan de voorzijde van een woning;
- b. de gebouwde stallingsgarage mag, met uitzondering van de entree, uitsluitend beneden het maaiveld worden gebouwd, met een maximale verticale diepte van 4 meter;**
- c. de horizontale diepte van de erker mag maximaal 1 meter bedragen;
- d. het grondoppervlak van de erker mag maximaal 4 m² bedragen;
- e. de bouwhoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 meter of de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning.

5.2 **5** Bouwregels

5.2.1 **3** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen van een gebouwde stallingsgarage ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" (pg);
- b. de gebouwde stallingsgarage mag, met uitzondering van de entree, uitsluitend beneden het maaiveld worden gebouwd, met een maximale verticale diepte van 4 meter;**

5.2.2 **3** voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

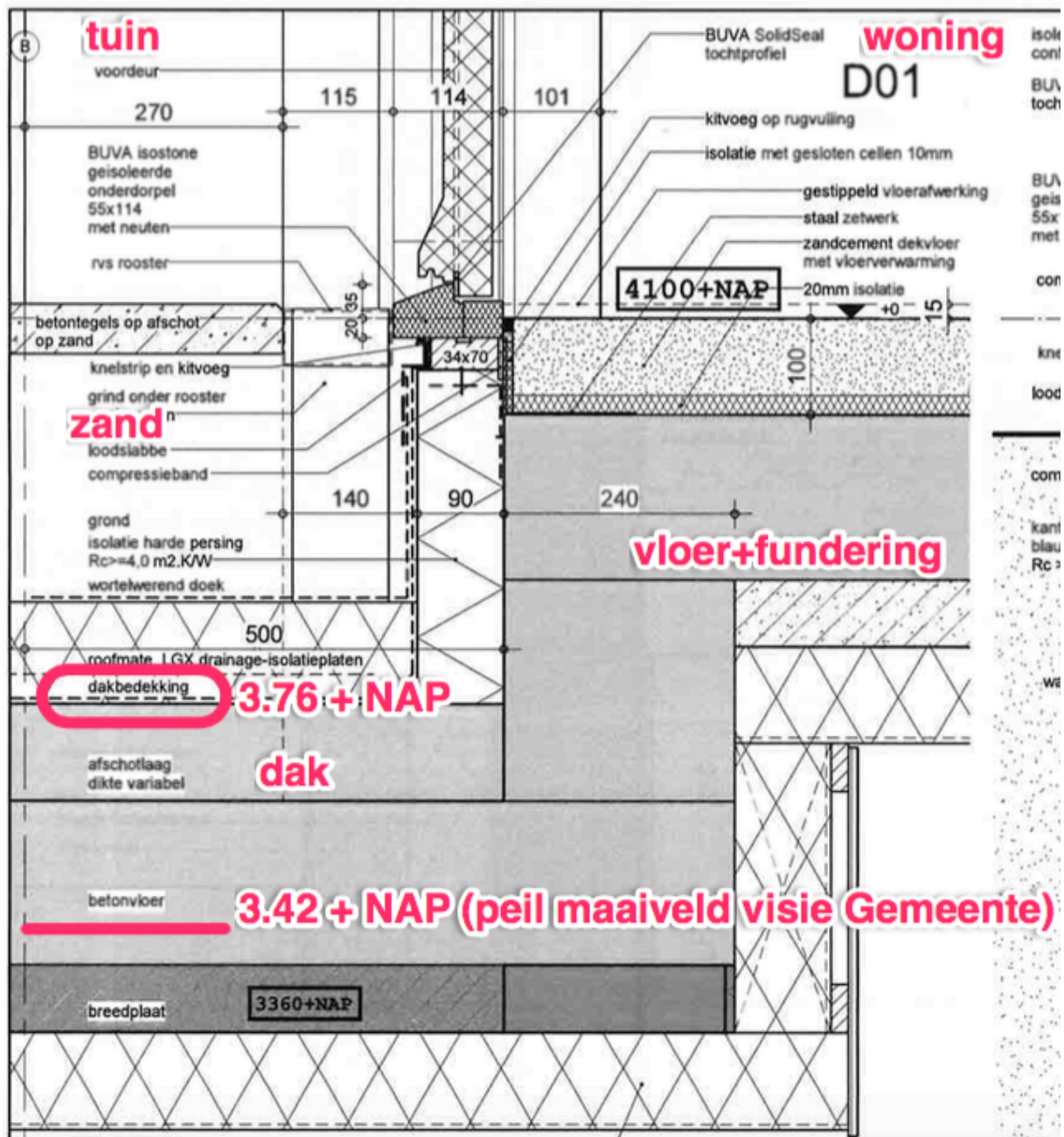
6.2 **5** Bouwregels

6.2.1 **3** Voor het bouwen van hoofdgebouwen (woningen) gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' mag de goothoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- e. het bouwen van een ondergrondse stallingsgarage is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" (pg);
- f. de ondergrondse stallingsgarage mag, met uitzondering van de entree, uitsluitend beneden het maaiveld worden gebouwd, met een maximale verticale diepte van 4 meter;**
- g. ter plaatse van de **1** specifieke bouwaanduiding **1** onderdoorgang **1** dient een onderdoorgang met een doorrijhoogte van ten minste 3 meter en een breedte van tenminste 9 meter aanwezig te zijn.

1.43 ondergronds bouwwerk:
een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen beneden peil.

Detailtekening entree woning – maaiveld.



Gezien de tekening, het vonnis van de rechtbank, de planregels van het bestemmingsplan ziet D66 een afwijking van wat de raad voor ogen had bij het vaststellen van het bestemmingsplan. De bedoelingen van de raad waren overduidelijk:

- De garage zal geheel ondergronds onder het maaiveld worden aangelegd.
- Het maaiveld van het binnenhof van Bijduinhof zou in hoogte aansluiten aan het bestaande maaiveld van de (bestaande) onderdoorgang.

In de tekening is te zien dat wat de raad voor ogen had bij het vaststellen van het bestemmingsplan niet overeen komt met wat uiteindelijk gaat worden gerealiseerd terwijl de gemeente tot nu toe duidelijk heeft aangegeven dat de verschillende bouwwerken geheel conform het bestemming worden gerealiseerd.

Daarover heb ik de volgende vragen:

1. Wat is de reden van de gemeente om toe te staan dat de hoogtelijn van het maaiveld – peil (342+ NAP) door de het constructiedeel van het dak van de parkeergarage loopt. Het bestemmingplan voorziet in een maaiveld hoogte van 342+ NAP en een garage welke volledig onder maaiveld ligt.
2. Wat is de reden van de gemeente om toe te staan dat het maaiveld van het binnenhof op 410+ NAP komt te liggen en niet aansluit op het maaiveld van de oorspronkelijke onderdoorgang. De voorgestelde hoogte van het maaiveld ligt 68cm hoger dan het vastgestelde maaiveld van 342+NAP. De gemeente heeft deze stelling ook herhaald in de rechtbank, het maaiveld van Bijduinhof zou aansluiten aan de omliggende terreinen.
3. In het bestemmingsplan zijn de goot- en nokhoogte vastgesteld. Deze hoogtes worden gemeten vanaf peil (342+ NAP). Wat zijn nu de voorgestelde goot- en nokhoogte van de woningen op Bijduinhof.
4. D66 zou graag zien dat het college alle mogelijkheden benut om het bouwplan meer in de geest van de bedoeling van het bestemmingplan krijgen. Steunt het college de wens van D66 en hoe denkt het college dit doel te bereiken?
5. Het bestemmingsplan is opgesteld om ruimtelijk beleid van de Gemeenteraad vast te leggen. Het bestemmingsplan zou duidelijkheid moeten geven aan de Gemeente, omwoners, en de ontwikkelaar over de mogelijkheden en onmogelijkheden van de te realiseren bouwwerken. In dit project zijn er veel onduidelijkheid bij de verschillende partijen over de mogelijkheden en onmogelijkheden van het bestemmingsplan en de handelswijze van de Gemeente. Dit is voor alle partijen niet wenselijk. Ziet het college naar aanleiding van dit aanleiding om de werkwijze van de Gemeente in de toekomst te veranderen? Zo ja, welke stappen wil het college daartoe zetten.