

Beleid

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

Datum : 03 oktober 2018
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 2018014589
Behandeld door : S. van Dam
Doorkiesnummer :
Onderwerp : beantwoording vragen commissie
grondgebied/beeldvormende avond Dennenheuvel
Verzonden :
Bijlage(n) :

- Anterieure overeenkomst (2018014931)
- Brief bewonersvereniging (2018014934)

Geachte leden van de raad,

In zijn vergadering van 18 september zijn er vanuit de commissie Grondgebied vragen gesteld over het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Dennenheuvel en de aanvulling op het stedenbouwkundig plan met betrekking tot het volkstuintencomplex. Tevens zijn er tijdens de beeldvormende avond van 4 oktober vragen gesteld.

In deze brief leest u de antwoorden.

VRAGEN COMMISSIE GRONDGEBIED

Fractie D66

1. Vraag

Hoe is andere huisvesting geregeld voor de daar verblijvende statuszoekers en eventueel andere bewoners?

Antwoord

De tijdelijke huisvesting op Landgoed Dennenheuvel sluit op 1 april 2019.

De stand van bewoners op 13 september 2018 is:

Statushouders:	51 personen in 41 appartementen (alleenstaanden en gezinnen)
Dakloze gezinnen:	41 personen in 13 appartementen (voornamelijk moeders met kinderen)
Villex-bewoners:	24 appartementen en 25 personen, waaronder 2 beheerders
Voor ander gebruik:	5 appartementen
Vrij:	2 appartementen
Totaal:	85 appartementen en 117 personen, waarvan 21% Villex-bewoner*.

Er is ruimte voor 125 personen in de 4-, 2-, en 1-persoonsappartementen.

Naar verwachting neemt het aandeel Villex-bewoners (niet-gezinnen) bij uitstroom van statushouders en dakloze gezinnen in de laatste maanden toe.



De statushouders die op Landgoed Dennenheuvel wonen, zijn allen gekoppeld aan woningen in Bloemendaal, Velsen en Haarlemmermeer en verhuizen voor 1 april 2019. Een aantal statushouders is gekoppeld aan nieuwbouwprojecten in de Haarlemmermeer waarvan de opleverdatum in principe voor 1 april 2019 ligt, maar waarover we nauw contact onderhouden in verband met eventuele vertraging.

De dakloze gezinnen komen uit de hele regio en zijn zelf verantwoordelijk voor hun vervolghuisvesting. Zij kunnen in nood terugvallen op hun gemeenten van herkomst. Bij huisvesting op Landgoed Dennenheuvel zijn beide, de gezinnen en de gemeenten van herkomst, akkoord gegaan met deze voorwaarde. De gezinnen en hun herkomstgemeenten ontvingen in juni en september van dit jaar een brief met een herinnering aan de sluitingsdatum van de tijdelijke huisvesting op Landgoed Dennenheuvel op 1 april 2019 en hun eigen verantwoordelijkheid voor vervolghuisvesting.

Beheerorganisatie Villex biedt de Villex-bewoners tijdelijke vervolghuisvesting aan.

Fractie PvdA

2. Vraag

Krijgt iedere partij die sociale woningen bij Dennenheuvel zal bouwen dezelfde criteria opgelegd als de corporaties?

Antwoord

Ja, dit is opgenomen in artikel 11 van de anterieure overeenkomst (zie bijlage 1).

Fractie VVD

3. Vraag

Kan er in de stukken uitgebreider in worden gegaan op de inspraak en het gevoerde proces?

Antwoord

De inspraak en het gevoerde proces wordt toegelicht in het bestemmingsplan in zowel de inleiding (pagina 6) als in de paragraaf maatschappelijke haalbaarheid (pagina 38). Daarnaast omvat de aanvulling van het stedenbouwkundig plan voor het volkstuintencomplex een uitgebreide uiteenzetting over de manier waarom omwonenden en belanghebbenden zijn meegenomen met het proces. Zo zijn er op 29 november 2017 en 10 januari 2018 door de initiatiefnemer onder begeleiding van een communicatiebureau inloopavonden georganiseerd over de ontwikkelingen op het volkstuintencomplex.

Na de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan wordt het plan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan iedereen een zienswijze indienen. Tijdens de terinzagelegging wordt een inloopavond georganiseerd. Na de terinzagelegging kan uw raad een oordeel vellen over de vaststelling van het bestemmingsplan en een reactie op de eventuele zienswijzen.

In de beeldvormende avonden van 6 september en 4 oktober, hadden omwonenden ook mogelijkheid om opmerkingen te geven en vragen te stellen over het plan.

Fractie Liberaal Bloemendaal

4. Vraag

Op welke punten wijkt het nu voorliggende plan van een eerder verstrekt bestemmingsplan Dennenheuvel?

Antwoord

Er zijn geen eerdere bestemmingsplannen verstrekt over Dennenheuvel dan het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Het vorige plan dat aan de raad is verstrekt betreft het stedenbouwkundig plan voor het landgoed waarin de raad de ruimtelijke kaders heeft vastgesteld. Dat stedenbouwkundig plan is samen met de ontwikkelingen op het volkstuintencomplex vertaald in een ontwerpbestemmingsplan, dat het juridisch ruimtelijk kader vormt voor de ontwikkeling. In het bestemmingsplan (en in het raadsvoorstel) is uitgelicht welke 3 deelontwikkelingen het bestemmingsplan mogelijk maakt. Namelijk de ontwikkeling van het Euphrasia / Dennenheuvel, het Pelletier en het volkstuintengebied.

Fractie GroenLinks

5. Vraag

Kan de brief m.b.t. Dennenheuvel van de bewoners worden achterhaald en beantwoord?

Antwoord

Hierbij wordt de brief (bijlage 2) samengevat (cursief) en voorzien van een reactie:

1. *Wilt u de tekst verstrekken van (het concept voor) de anterieure overeenkomst vóór dat de besluitvorming over het bestemmingsplan plaatsvindt?*

Reactie: De anterieure overeenkomst treft u aan in bijlage 1. Gevoelige (financiële) informatie is overleg met de initiatiefnemer weggelaten.

2. *Wilt u precies de wijzigingen weergeven tussen de teksten en de verbeelding van het huidige bestemmingsplan en het thans voorliggende concept nieuwe bestemmingsplan (het liefst door middel van een compareversie of revisiemarkeringen)?*

Reactie: Dit is niet mogelijk, het plangebied Dennenheuvel valt op dit moment in het geldende bestemmingsplan "Bloemendaal 2012". In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn alleen de relevante bestemmingen, functies en begrippen opgenomen die de herontwikkeling van het landgoed mogelijk maken. Dit plan is dus specifieker. In het ontwerpbestemmingsplan worden de veranderingen omschreven. De eerste twee hoofdstukken van de toelichting maken duidelijk wat de huidige situatie is in de 3 deelgebieden Euphrasia / Dennenheuvel, Pelletier en volkstuinten en maakt duidelijk wat er verandert.

3. *Op welk moment kunnen burgers zich, bijvoorbeeld tijdens een beeldvormende avond uitlaten over het plan?*

Reactie: Burgers konden zich over het plan uitlaten tijdens de beeldvormende avonden van 6 september en 4 oktober, vervolgens kunnen zij zich over het plan uitlaten na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. Dan gaat het plan ter inzage voor 6 weken, is er de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen en dan zal er tijdens de ter visie legging een inloopavond plaatsvinden waar een ieder vragen kan stellen over het bestemmingsplan.

4. *Waarom is het de initiatiefnemer niet gelukt om met een corporatie overeenstemming te bereiken over sociale huurwoningen, terwijl van de zijde van de corporaties wordt aangegeven dat er geen overleg is geweest?*

Reactie: De initiatiefnemer en corporaties zijn met elkaar in overleg over de realisatie van de sociale huurwoningen. Voor de zomer en in september van dit jaar hebben gesprekken plaatsgevonden.

5. *Kunt u aangeven of de huidige eigenaar van het complex al delen of het geheel heeft verkocht en of opties heeft gegeven aan een partij om het geheel of delen daarvan te kunnen kopen?*

Reactie: Hiervan is geen sprake. Overigens gaat de gemeente hier niet over. Het staat de initiatiefnemer namelijk vrij om (delen van) het complex te verkopen. De planologische kaders en voorwaarden in de anterieure overeenkomst gelden voor de huidige en toekomstige eigenaar.

6. *Kunt u aangegeven of de initiatiefnemer en/of haar partners met de burens of anderen afspraken zijn gemaakt die van invloed kunnen zijn op het plangebied en zo ja welke?*

Reactie: Hier gaat de gemeente niet over. Wel heeft de initiatiefnemer aangegeven dat er nog niets is verkocht en dat niemand een optie op aankoop van (delen van) het onroerend goed heeft gegeven. Wel zijn er met GroenRood Vastgoed afspraken gemaakt over het vervreemden van het landgoed mocht onverhoopt de directeur van Euphrasia / Dennenheuvel niet langer zijn functie kunnen uitoefenen. Daarmee is het bestuur van de congregatie in Parijs ontzorgd en het concept onder de plannen geborgd.

7. *Het plan is niet goed met omwonenden gecommuniceerd en participatie heeft onvoldoende plaatsgevonden. Er zijn slechts enkele informatieavonden georganiseerd en het bestemmingsplan is nooit beschikbaar gesteld aan omwonenden. Het inspreken van burgers (Burgers aan het woord), is door het zeer late beschikbaar komen van de teksten, zelfs niet meer mogelijk vóór de commissievergadering op 11 september.*

Reactie: De initiatiefnemer heeft gedurende het hele herontwikkelingsproces belanghebbenden, via email schriftelijk geïnformeerd over ontwikkelingen. Daarnaast is alle informatie geplaatst op de website Landgoed Dennenheuvel. Tevens is vermeld dat er de mogelijkheid was om in te spreken tijdens de beeldvormende avond van 6 september. Ook tijdens de tweede beeldvormende avond van 4 oktober is een mogelijkheid geboden om in te spreken. Met betrekking tot het volkstuintencomplex heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden. Er is hiervoor een aanvulling op het stedenbouwkundig plan gemaakt waarbij in de motivatie daarvan uitgebreid wordt ingegaan op de participatie. De plannen zijn ook gepubliceerd op de Dennenheuvel website en daarover zijn de belanghebbenden door de initiatiefnemer geïnformeerd. Op 29 november 2017 en 10 januari 2018 heeft de initiatiefnemer inloopavonden georganiseerd over de ontwikkelingen op het volkstuintencomplex.

Het is juist dat de initiatiefnemer in het voortraject met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan geen aparte informatieavonden heeft georganiseerd. Er is overwogen dat dit niet nodig was omdat het ontwerpbestemmingsplan een juridische vertaling is van het stedenbouwkundig plan Dennenheuvel (en de aanvulling hierop) en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd zodat men een zienswijze kan indienen. Ook volgt er tijdens de tervisielegging een informatieavond. Zoals hiervoor is opgemerkt heeft men wel via twee beeldvormende avonden kennis kunnen nemen van het ontwerpbestemmingsplan en is de mogelijkheid geboden om hierover opmerkingen te geven/vragen te stellen.

Fractie CDA

6. Vraag

Behoort een permanente kas bij Dennenheuvel tot de mogelijkheden als de gemeenteraad hiertoe zou besluiten?

Antwoord

Een permanente kas sluit aan bij de behoefte van de initiatiefnemer. Echter, in het ontwerpbestemmingsplan heeft de kas een tijdelijk karakter gekregen om de omwonenden tegemoet te komen. Indien de raad besluit dat de kas permanent moet zijn, kan dit aangepast worden in het ontwerpbestemmingsplan. Dan dient de raad dit wel middels een motie/amendement te besluiten.

7. Vraag

Op welke manier is het peil geborgd in het ontwerpbestemmingsplan in relatie tot NAP en wat wordt verstaan onder het afgewerkte maaiveld?

Antwoord

In de regeling, zoals deze nu in het bestemmingsplan zit, is de hoogte van de bebouwing rondom het nieuwe parkeerdek bij Euphrasia / Dennenheuvel gerelateerd aan de bovenkant van dit nieuwe parkeerdek (+5,2 m NAP). Dit is ook de huidige maaiveldhoogte van (een groot deel) van het binnenterrein van Euphrasia / Dennenheuvel. De hoogte van de andere bebouwing wordt gemeten vanaf het gemiddelde hoogte van het aansluitende 'afgewerkte' maaiveld.

Om misverstanden te voorkomen, kan de bestemmingsregeling ten aanzien van het peil worden aangevuld. Het peil bij Euphrasia / Dennenheuvel (+5,2 m NAP) kan als NAP maat op de verbeelding worden gezet.

Om meer duidelijkheid te bieden over de hoogte van het aansluitende maaiveld kan een hoogtekaart als bijlage bij de regels in het bestemmingsplan worden opgenomen. Deze hoogtekaart bevat de ingemeten huidige maaiveldhoogte. De term 'afgewerkt maaiveld' wordt uit de regeling gehaald.

De regeling is dan het zelfde als de regeling voor peil en maaiveldhoogten in het bestemmingsplan Bloemendaalseweg 166 (Kweekduin).

Overall wordt op deze wijze gemeten vanaf NAP. Voor Euphrasia / Dennenheuvel vanaf een vast peil voor deze gehele ontwikkeling. Hier wordt in feite een nieuw egaal maaiveld gemaakt.

Bij de andere delen van het plangebied (Pelletier, Volkstuinen en Villa De Terp) wordt aangesloten bij de glooiing in het maaiveld. Per gebouw wordt gekeken wat daar ter plekke het aansluitende gemiddelde maaiveld is. Daaraan wordt de nieuwe bebouwing gerelateerd.

Bij Pelletier betekent dit bijvoorbeeld dat de nieuwe woningen met de glooiing van het landschap meebewegen. De ene woning ligt wat lager dan de nadere.

Doordat de feitelijke maaiveldhoogte wordt ingemeten en deze kaart wordt toegevoegd, is veilig gesteld dat gemeten wordt van de huidige maaiveldhoogte.

Aangezien de laatste inmeetgegevens niet beschikbaar zijn, wordt vooralsnog de hoogtekaart uit het stedenbouwkundig plan gebruikt. Zodra de nieuwe inmeetgegevens beschikbaar zijn, wordt deze vervangen door een hoogtekaart op basis van de inmeetgegevens. Dit kan ook betekenen dat de hoogte van 5,2 m NAP nog iets bijgesteld wordt. De nieuwe inmeetgegevens zijn in elk geval beschikbaar voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

8. Vraag

Waarom worden in het ontwerpbestemmingsplan dakopbouwen mogelijk gemaakt met een hoogte van 3 meter?

Antwoord

In artikel 13.3.4 van onderliggend ontwerpbestemmingsplan is het volgende opgenomen:

“overige ondergeschikte dakopbouwen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen alleen binnen een bouwvlak worden opgericht, mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 20% van het bouwvlak en mogen de voor dat gebouw toegestane maximale bouwhoogte met niet meer dan 3 meter overschrijden.” Deze regel is opgenomen in onderliggend bestemmingsplan omdat deze regeling past binnen de Bloemendaalse bestemmingsplansystematiek: in meerdere bestemmingsplannen is deze regel opgenomen en geldt hiermee als geldend planologisch beleid. Echter, omdat deze regeling voor het bouwplan niet nodig is, kan de regeling worden geschrapt.

VRAGEN BEELDVORMENDE AVOND (4 OKTOBER)

9. Vraag

In het bestemmingsplan is het volkstuinengebied onder meer bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen. Kan deze bepaling worden geschrapt?

Antwoord

Ja, de volkstuinen en de gemeenschapstuin kunnen specifiek als volkstuin / gemeenschapstuin worden bestemd, zonder andere dagrecreatieve voorzieningen niet worden toegestaan.

10.Vraag

Er komen als gevolg van de ontwikkeling 700 extra verkeersbewegingen bij. Wat voor effect heeft deze verkeerstoename op de aangrenzende wegen, ook op piekmomenten zoals het schoolverkeer?

Antwoord

Het verkeersonderzoek uit het bestemmingsplan laat zien, dat er ca. 700 auto's bij komen, op het stukje Dennenweg tussen Dennenheuvel en de Kennemerweg. Dit extra verkeer komt niet bij/langs de school, die ten westen van de uitrit Dennenheuvel ligt. Er ontstaat wel vermenging van schoolverkeer ('s-morgens inrijdend vanaf de Kennemerweg) en woon-werk verkeer van Dennenheuvel ('s-morgens uitrijdend naar de Kennemerweg). Ofwel, het schoolverkeer zal in de ochtendspits wat meer tegenliggers hebben.

De bestaande verkeersintensiteit op de Dennenweg (tussen Dennenheuvel en de Kennemerweg) is 450 / etmaal (telling uit 2014). Dat is erg weinig, mede omdat het schoolverkeer moet doorrijden naar de Krullenlaan (lusje) omdat de Dennenweg vanaf de school eenrichting is. Na ontwikkeling van Dennenheuvel wordt de totale verkeersintensiteit dus $(450 + 700) = 1.150$ auto's per etmaal.

De spits-situatie is wat lastiger in te schatten. De vuistregel is dat het drukste uur 10% van de etmaalintensiteit genereert, dus hier 115 auto's in het drukste uur. Maar in dit geval betreft het twee heel specifieke (tegengestelde) verkeersstromen, waarvan het schoolverkeer te maken heeft met eenrichtingsverkeer. Het drukste uur is in de ochtendspits (8-9), omdat dan zowel het schoolverkeer als het woon-werkverkeer op gang komt. In de middag is de beweging tegengesteld maar minder druk, de school eindigt ruim voordat de avondspits voor woon-werk begint.

Er is hier geen rekenmodel voor, maar een globale inschatting (worst case) is als volgt.

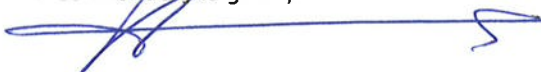
- Van de 450 bestaande auto's rekenen we er 400 toe aan school + CJG, allen inrijdend vanaf de Kennemerweg naar de school. Daarvan 200 in de ochtendperiode en 200 in de middagperiode. Hiervan komt steeds de helft in het drukste spitsuur (100).
- Van de 700 auto's van Dennenheuvel vertrekken er 150 in de ochtendspits (zeg 100 woningen x 1,5 auto/woning). Deze 150 auto's rijden allen uit naar de Kennemerweg.

Aldus gaat het in het drukste uur om 100 auto's richting de school en 150 richting de Kennemerweg (samen 250). Dit aantal zal geen problemen opleveren voor de verkeersafwikkeling of de verkeersveiligheid. Ter vergelijking, de 'norm' voor een woonerf is max. 1.000 per dag, voor een 30-km zone 3.000 per dag. De etmaal-totalen op de Dennenweg blijven ver onder de 3.000 en liggen zelfs dicht bij de 1.000.

De spits levert wel een bijzondere situatie op, maar uitgaande van 250 auto's, ligt dat ook binnen de norm van een 30 km-gebied (drukste uur = 10% van 3.000 = 300).

Ik hoop uw vragen hiermee voldoende te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,



Henk Wijkhuizen

