



## Beleid

Archiefexemplaar  
Overeenkomstig origineel

de gemeenteraad van Bloemendaal

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

Datum : 28 juni 2018  
Uw kenmerk : -  
Ons kenmerk : 2018010569  
Behandeld door :  
Doorkiesnummer :  
Onderwerp : Ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'huis  
Kweekduin' op het perceel Bloemendaalseweg 166 te  
Overveen  
Verzonden : 29-06-2018  
Bijlage(n) : 1

Geachte leden van de raad,

In zijn vergadering van 19 juni jl. zijn er vanuit de commissie Grondgebied vragen gesteld over het college voorstel "Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan bouwplan 'huis Kweekduin' op het perceel Bloemendaalseweg 166 te Overveen".

Vanuit Hart voor Bloemendaal, VVD en CDA zijn vragen gesteld. Ook zijn er in de vergadering vragen gesteld over het peil en de terinzagelegging. In deze brief leest u onze antwoorden.

### Vragen Hart voor Bloemendaal

#### **Vraag 1**

Hoe is het plan tot stand gekomen, hoe wordt het groen behouden en detoneert het voorste gebouw niet met de naastgelegen 'villa Dymphna' (nr 164)?

#### **Antwoord 1**

De ruimtelijke kaders voor onderliggende ontwikkeling zijn vastgelegd in de wijzigingsbevoegdheid van het huidige bestemmingsplan 'Overveen 2013'. Later bleek dat de ontwikkeling net niet paste binnen de wijzigingsbevoegdheid, omdat enkel de bestemmingen 'Tuin-2' en 'Wonen-2' gewijzigd kunnen worden, terwijl ook de bestemming 'Verkeer' gewijzigd moet worden om het planvoornemen mogelijk te maken. Het beoogde achterste gebouw is namelijk op de bestemming 'Verkeer' geprojecteerd. Daarom is een zwaardere planologische procedure vereist hetgeen ook is vermeld in het coördinatiebesluit van 2016.

Alle plankosten (zoals het opstellen van een bestemmingsplan) zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft de keuzevrijheid om gespecialiseerde partijen in te schakelen.



Het plan past binnen de maatvoeringseisen die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen (de positionering van de gebouwen, de volumes en de hoogte). Hiermee is afgewogen dat het voorste gebouw in ruimtelijke zin niet met 'villa Dymphna' detoneert. De architectonische uitwerking van de gebouwen wordt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voorgelegd aan de welstandscommissie. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan vormt hierbij het toetsingskader. Volgens het beeldkwaliteitsplan is behoud van de diversiteit in positionering en architectuur van de bebouwing langs de Bloemendaalseweg het uitgangspunt voor de beide gebouwen. Voor het voorste gebouw geldt dat dit een meer expressief gebouw wordt. Voor het ontwerp van het voorste gebouw heeft de initiatiefnemer 'villa Dymphna' als referentie gebruikt. Het antwoord op de vraag over behoud van groen is te vinden in punt 6.

### **Vraag 2**

De parkeergarage ligt iets boven het maaiveld. Wordt het gebouw hierdoor niet hoger?

### **Antwoord 2**

De begane grondvloer van het achterste gebouw sluit aan op het maaiveld aan de achterkant van het gebouw waar de entree ligt. Het perceel loopt af richting Bloemendaalseweg waardoor de begane grond aan de voorkant van het gebouw ca. 60 cm boven het aansluitende maaiveld komt te liggen. Dit is nodig omdat de woonruimte aan de achterkant anders ondergronds zou liggen. De bouwhoogte van het beoogde achterste gebouw is 10 meter (gemeten vanaf maaiveld ter plaatse van de entree) en past binnen voornoemde ruimtelijke kaders.

### **Vraag 3**

Wat wordt de nieuwe situatie ten aanzien van de garages aan de achterzijde van het perceel?

### **Antwoord 3**

De bestaande garages zijn in een bouwkundig slechte staat en zullen worden gesloopt. In de nieuwe situatie wordt één garage herbouwd direct naast het achterste gebouw. Deze garage wordt via de achterzijde van het terrein ontsloten. Met de betreffende eigenaar van één van de garages heeft de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten voor het vestigen van een erfdiensbaarheid.

### **Vraag 4**

De zijkant van het achterste gebouw is voorzien van ramen. Hoe verhoudt dit zich tot het Burenrecht?

### **Antwoord 4**

Volgens artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek is het niet geoorloofd binnen 2 meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven. De afstand van het beoogde achterste gebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 5 meter en is zodoende niet in strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek.

### Vragen VVD

### **Vraag 5**

Op welke manier is de plantoetsing van de externe advocaat verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan?

### **Antwoord 5**

Het advies van de advocaat ten aanzien van het peil is overgenomen en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Tevens heeft de advocaat opgemerkt dat er in artikel 11.c van het ontwerpbestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen waarmee 10% kan worden afgeweken van maximale goot-, nok- en bouwhoogtes. Dit betekent dat hoger zou kunnen worden gebouwd dan hetgeen maximaal toegestaan zou zijn ingevolge de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan. Artikel 11.c is gehandhaafd omdat deze 10% afwijkingsmogelijkheid past binnen de Bloemendaalse bestemmingsplan systematiek. Uit de aanvraag omgevingsvergunning blijkt overigens dat de initiatiefnemer geen gebruik maakt van deze 10% afwijkingsregel.

Het plan past binnen de maatvoeringseisen die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen (de positionering van de gebouwen, de volumes en de hoogte). Hiermee is afgewogen dat het voorste gebouw in ruimtelijke zin niet met 'villa Dymphna' detoneert. De architectonische uitwerking van de gebouwen wordt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voorgelegd aan de welstandscommissie. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan vormt hierbij het toetsingskader. Volgens het beeldkwaliteitsplan is behoud van de diversiteit in positionering en architectuur van de bebouwing langs de Bloemendaalseweg het uitgangspunt voor de beide gebouwen. Voor het voorste gebouw geldt dat dit een meer expressief gebouw wordt. Voor het ontwerp van het voorste gebouw heeft de initiatiefnemer 'villa Dymphna' als referentie gebruikt.

Het antwoord op de vraag over behoud van groen is te vinden in punt 6.

### **Vraag 2**

De parkeergarage ligt iets boven het maaiveld. Wordt het gebouw hierdoor niet hoger?

### **Antwoord 2**

De begane grondvloer van het achterste gebouw sluit aan op het maaiveld aan de achterkant van het gebouw waar de entree ligt. Het perceel loopt af richting Bloemendaalseweg waardoor de begane grond aan de voorkant van het gebouw ca. 60 cm boven het aansluitende maaiveld komt te liggen. Dit is nodig omdat de woonruimte aan de achterkant anders ondergronds zou liggen. De bouwhoogte van het beoogde achterste gebouw is 10 meter (gemeten vanaf maaiveld ter plaatse van de entree) en past binnen voornoemde ruimtelijke kaders.

### **Vraag 3**

Wat wordt de nieuwe situatie ten aanzien van de garages aan de achterzijde van het perceel?

### **Antwoord 3**

De bestaande garages zijn in een bouwkundig slechte staat en zullen worden gesloopt. In de nieuwe situatie wordt één garage herbouwd direct naast het achterste gebouw. Deze garage wordt via de achterzijde van het terrein ontsloten. Met de betreffende eigenaar van één van de garages heeft de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten voor het vestigen van een erfdienstbaarheid.

### **Vraag 4**

De zijkant van het achterste gebouw is voorzien van ramen. Hoe verhoudt dit zich tot het Burenrecht?

### **Antwoord 4**

Volgens artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek is het niet geoorloofd binnen 2 meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven. De afstand van het beoogde achterste gebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 5 meter en is zodoende niet in strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek.

### Vragen VVD

### **Vraag 5**

Op welke manier is de plantoetsing van de externe advocaat verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan?

### **Antwoord 5**

Het advies van de advocaat ten aanzien van het peil is overgenomen en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Tevens heeft de advocaat opgemerkt dat er in artikel 11.c van het ontwerpbestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen waarmee 10% kan worden afgeweken van maximale goot-, nok- en bouwhoogtes. Dit betekent dat hoger zou kunnen worden gebouwd dan hetgeen maximaal toegestaan zou zijn ingevolge de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan. Artikel 11.c is gehandhaafd omdat deze 10% afwijkingsmogelijkheid past binnen de Bloemendaalse bestemmingsplan systematiek. Uit de aanvraag omgevingsvergunning blijkt overigens dat de initiatiefnemer geen gebruik maakt van deze 10% afwijkingsregel.

Vragen CDA

**Vraag 6**

In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat erfafscheidingen en keerwanden maximaal 80 cm hoog mogen zijn en dat deze afgewerkt moeten worden met duurzame materialen, met uitzondering van toegangen tot kelders. Hoe is geborgd dat er geen grote betonnen wanden worden gebouwd en voldoende aandacht wordt besteed aan groen?

**Antwoord 6**

Hiervoor dient de initiatiefnemer een inrichtingsplan op te stellen, dat onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning. Het inrichtingsplan wordt voorgelegd aan de welstandscommissie. Het toetsingskader is het beeldkwaliteitsplan. Volgens het beeldkwaliteitsplan vormt een tuinachtige inrichting passend bij de uitstraling van de gebouwen de basis. De open groene kwaliteit van de voorruimte aan de straatzijde wordt geborgd en de groene inrichting tussen de twee bouwvolumes moet herkenbaar zijn. Hiermee wordt de groene zichtlijn versterkt. Tevens worden twee bomen aan de straatzijde behouden. Er wordt extra zorg gevraagd voor de hoogteverschillen in aansluiting op het bouwplan, zoals de entree van de parkeergarage. Met deze uitgangspunten is een groene inrichting geborgd. Ook wordt voorkomen dat er allerlei betonnen wanden worden gebouwd en dat de toegang tot kelders zorgvuldig wordt ingepast. Dit wordt verder uitgewerkt in een inrichtingsplan.

Algemene vragen: peil en terinzagelegging

**Vraag 7**

Hoe is de bepaling van het peil tot stand gekomen?

**Antwoord 7**

Om misverstanden te voorkomen is gekozen om het peil als NAP maat in het bestemmingsplan op te nemen. Bij de hoogtemeting van het terrein (waarop de peilmaten zijn bepaald) is gebruik gemaakt van een officiële hoogtebout van Rijkswaterstaat (NAP-bout 25A181, zie bijlage).

Rijkswaterstaat bepaalt de hoogte ten opzichte van het NAP m (Normaal Amsterdams Peil, de hoogtestandaard voor Nederland) met behulp van peilmerken, meetmerken in de vorm van metaalbouten die geplaatst zijn op objecten als gebouwen, bruggen en viaducten. De plaats en hoogte van deze peilmerken zijn ten opzichte van het NAP vastgelegd.

**Vraag 8**

Waarom vindt terinzagelegging plaats in de zomervakantie?

**Antwoord 8**

De besluiten worden vanaf 12 juli voor een periode van 6 weken terinzage gelegd. Conform de huidige werkwijze liggen de besluiten gedurende 1 week buiten de vakantieperiode ter visie waardoor men voldoende gelegenheid heeft om een zienswijze in te dienen. Bovendien wordt de bewoner die bezwaren heeft geuit tegen het bouwplan geïnformeerd over de terinzagelegging.

Met vriendelijke groet,

  
Henk Wijkhuisen



Peilmerkinformatie - "Publicabel" -

**Basis** Extra Historie

Peilmerk: 025A0181  
X-RD (km): 102.18  
Y-RD (km): 489.82  
Pub.tekst: HS CEARALN 24  
Muurvlak: 0  
x-muur (cm): -51  
y-muur (cm): 63  
Type: 1  
Meetdatum: 2007-08-12  
Orde: 2  
NAP-hoogte: 4.768  
Opmerking:  
ETRS89 lat:  
ETRS89 lon:  
EVRS-hoogte:

