

Beleid

Leden van de gemeenteraad Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE OVERVEEN

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

Datum : 04 oktober 2018
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 2018014560
Onderwerp : Vragen uit commissie Grondgebied over Park Vogelenzang
Verzonden :
Bijlage(n) : -

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tijdens de vergadering van de commissie Grondgebied van 18 september kwamen de anterieure overeenkomst, het beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbestemmingsplan voor Park Vogelenzang aan de orde. Tijdens deze vergadering is een aantal vragen gesteld. In deze brief geef ik antwoord op de nog openstaande vragen.

Fractie CDA

Vraag

Waarom wordt het bestemmingsplan niet opgeknipt in aparte bestemmingsplannen per deelgebied?

Antwoord

Het opknippen van het bestemmingsplannen in aparte bestemmingsplannen per deelgebied vind ik ongewenst. Dat zou betekenen dat voor ieder deelgebied een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden. Dat biedt voor omwonenden minder rechtszekerheid, omdat ze het overzicht over het gehele plan uit het oog kunnen verliezen en op meerdere momenten de bestemmingsplannen moeten gaan inzien. Daarnaast biedt het voor de ontwikkelaar minder zekerheid omdat procedures pas later starten. Tot slot is het minder efficiënt om meerdere procedures te volgen als het ook in één procedure kan.

Vraag

Wat is de oplossing voor afwikkeling van het verkeer op de Rijksstraatweg?

Antwoord

Op basis van het verkeersrapport Goudappel heeft het plaatsen van verkeerslichten op de kruising Groot Hoefbladlaan-Rijksstraatweg de voorkeur. Daarbinnen zijn 2 varianten mogelijk, met en zonder extra opstelstroken voor afslaand verkeer. Het voordeel van extra opstelstroken is dat deelconflicten (2 richtingen gelijk groen) worden voorkomen. Dat is beter voor de verkeersveiligheid. Het is wel duurder en kost meer ruimte. De kosten van de verkeersmaatregelen zijn op grond van artikel 7.2 van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

2018014560



Vraag

In het beeldkwaliteitsplan wordt uitgegaan van parkeren haaks met heggen. Schijnen de koplampen dan niet de woningen in?

Antwoord

Er is op dit moment nog geen verkavelingsplan gemaakt. Het is zeker een aandachtspunt bij de verdere uitwerking en inpassing van parkeerplaatsen. Het kwaliteitsteam zal op een zorgvuldige inpassing van parkeerplaatsen aansturen. Er geldt uiteraard ook dat er minder kans op verblinding is door het aanwezige groen. Tussen de voortuinen van de woningen en de straat wordt een haag opgenomen en rondom de parkeervakken wordt ook een groenvoorziening opgenomen. Ook kan er geschoven worden met parkeervakken en rekening gehouden worden met de posities van woningen en ramen. Dit laatste geldt bij de verdere uitwerking van het plan.

Vraag

In het beeldkwaliteitsplan is beschreven (blz. 16) dat de woningen 80 cm hoger komen te liggen. Is dat een terp?

Antwoord

Nee, het gaat om een architectonisch ingebouwd hoogteverschil. In ieder geval ligt de begane grond van de woning hoger en mogelijk ook de voortuinen. In het laatste geval wordt het hoogteverschil opgevangen door een muurtje net als bij de huidige bebouwing in de monumentale as (bijvoorbeeld bij de kerk).

Fractie VVD

Vraag

De VVD hecht aan het handhaven van het bosje bij de Willinkschool. Het bosje vormt een buffer tussen de school en het verkeer op de Groot Hoefbladlaan. Welke oplossingen zijn in de afgelopen periode op tafel geweest? Graag een andere oplossing dan de nu voorgestelde.

Antwoord

Opgemerkt wordt dat het realiseren van parkeerplaatsen op deze locatie niet nodig is voor de planontwikkeling van Park Vogelenzang. Het parkeren voor de woningen kan binnen het plangebied worden opgelost. Het parkeren is dus enkel nodig voor de Willinkschool.

De inpassing van de parkeervakken zal vorm krijgen in het inrichtingsplan dat door het kwaliteitsteam wordt getoetst. Momenteel wordt gedacht aan parkeren langs de toegangsweg, door het aanleggen van een parkeerstrook in de bocht aan de zuidkant (nu grasberm) en het verbeteren/uitbreiden van de bestaande haakse parkeervakken aan de noordkant van de toegangsweg. Daarvoor moet wat uitzicht belemmerend groen worden weggehaald. Overigens is op dit moment parkeerruimte beschikbaar gesteld door GGZ inGeest.

Vraag

De wijzigingsbevoegdheid biedt minder kaderstellende regels dan het wijzigingsplan voor het Raakterrein. Biedt de wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan voldoende kader?

Antwoord

Bij het Raakterrein is een ander proces doorlopen, waarbij de gemeente kaders heeft meegegeven in de wijzigingsbevoegdheid. Die kaders zijn daarna gebruikt voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan.

Bij Park Vogelenzang is eerst een programma van eisen en een stedenbouwkundig plan opgesteld en daarna het bestemmingsplan. De planvorming is nu dus al verder uitgewerkt dan bij het Raakterrein.

Daardoor zijn minder regels nodig in het bestemmingsplan. Daarmee is de rechtszekerheid van deze wijzigingsbevoegdheid niet minder ten opzichte van het Raakterrein.

Vraag

In de regels van het bestemmingsplan zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen? Wat blijft er over van het parkachtig karakter als deze worden gehonoreerd?

Antwoord

1. 3^e bouwlaag, artikel 5.4.1 en 9.4.1

Op grond van het stedenbouwkundig plan mogen binnen de bouwvlekken woningen gerealiseerd worden met 2 of 3 bouwlagen. Dat is vertaald in het bestemmingsplan met een bouwhoogte van 6.50 meter en een nokhoogte van 10 meter. Hiermee is het mogelijk een woning van 2 bouwlagen en een kap te realiseren. Om ook een 3^e bouwlaag mogelijk te maken, overeenkomstig het SP, is een binnenplanse afwijking opgenomen. Het college heeft de mogelijkheid om aan de hand van de gestelde voorwaarden af te wegen of het aanvaardbaar is om een derde bouwlaag toe te staan. Deze binnenplanse afwijking is dus in lijn met het SP.

2. Afwijken bouwregels en terreinafscheiding, artikel 3.4, 5.4.2, 6.4.1, 9.4.5, 10.4.3

Deze binnenplanse afwijking zal alleen gebruikt worden bij een bijzondere ruimtelijke situatie en na advies van een ter zake deskundige, in dit geval het kwaliteitsteam. Het beeldkwaliteitsplan zal gebruikt worden als afwegingskader.

3. Telecommunicatiemast, artikel 19.1

Dit is een standaardbepaling die in ieder bestemmingsplan is opgenomen. Met de betreffende teleco-aanbieder vindt altijd overleg plaats over de inpassing in het landschap.

4. Terugliggende extra bouwlaag, artikel 10.4.1

Dit is een standaardbepaling die in ieder bestemmingsplan is opgenomen. Deze afwijking wordt alleen verleend als het uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit passend is. Een ter zake deskundige (bijvoorbeeld een stedenbouwkundige of het kwaliteitsteam) zal daarover advies geven.

5. Overige ondergeschikte dakopbouwen, artikel 16.5.4

In het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat een aantal kavels in het plangebied aangewezen kan worden als parels (SP blz. 48). De woningen op deze kavels kunnen een architectonisch accent krijgen. Om die reden is deze binnenplanse afwijking opgenomen.

6. 10% extra inhoud bouwwerk, artikel 22.1.2

Het gaat hierbij om een standaardregeling voor gebouwen die onder het overgangsrecht vallen. In een situatie dat deze gebouwen geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd kan een vergroting van 10% worden toegestaan. Het is echter geen beleid om gebouwen onder het overgangsrecht te brengen (dus feitelijk weg te bestemmen). Ook in dit bestemmingsplan is dat niet het uitgangspunt.

De afwijkingen zijn opgenomen, zodat wanneer bij nadere uitwerking blijkt dat een plan net niet kan voldoen aan de regels, via een korte procedure medewerking kan worden verleend. Er vindt altijd een afweging plaats of de afwijking aanvaardbaar is. Er hoeft dan geen complete bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. De afwijkingen zijn niet van dien aard dat daardoor het parkachtige karakter verloren gaat.

Vraag

Goudappel heeft onderzoek gedaan naar de verkeersontwikkeling op de Rijksstraatweg en het extra effect van het bouwplan op de verkeersdruk. De verwachte toename van het verkeer op de Rijksstraatweg is reden tot zorg. Waarom is niet uitgegaan van de modelberekening maar voor een indexatie van tellingen? Wat is de waarde van de uitkomst van het verkeersmodel?

Antwoord

Er is gerekend met het verkeersmodel voor planjaar 2030. Om de uitkomst te valideren is tevens een prognose gemaakt op basis van tellingen/indexering. In beide gevallen is de uitkomst, dat verkeer uit het plangebied niet goed kan worden verwerkt zonder het plaatsen van verkeerslichten. Zoals hiervoor is vermeld zijn de kosten van de verkeersmaatregelen op grond van artikel 7.2 van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Vraag

Komt er een extra rijstrook voor linksaf de wijk uit. Is daarmee rekening gehouden in de planvorming?

Antwoord

Extra opstelstroken zijn wel de voorkeursoplossing. De aanbevelingen van Goudappel zullen nog worden uitgewerkt in technische/ruimtelijke ontwerpen. In de Anterieure overeenkomst is in artikel 7.2 benoemd dat de initiatiefnemer bij de planuitwerking rekening moet houden met verkeersmaatregelen.

Vraag

Wat doet het college met het inzicht dat de verkeersgroei (los van Park Vogelenzang) tot problemen leidt op het kruispunt Zwarteweg – Rijksstraatweg?

Antwoord

Hiervoor zal de gemeente moeten laten onderzoeken of de verkeersregeling nog kan worden bijgesteld door de drukkere richtingen meer groen te geven. Maar er kan een moment komen waarop de verkeersafwikkeling niet meer voldoet aan de kwaliteitsnormen. Dan ontstaat overlast tijdens de spitsen, wat overigens op verschillende kruispunten in de regio al bestaande praktijk is. Daarvoor is geen andere oplossing dan het verkeer op een andere plek te doseren (bijv. bij de te plaatsen verkeerslichten Groot Hoefbladlaan) of door op een andere plek nieuwe wegen aan te leggen (wat in deze regio zo goed als uitgesloten is).

Fractie Liberaal Bloemendaal

Vraag

Wat is afgewerkt maaiveld?

Antwoord

Dit is de staat van het terrein zoals gelegen direct aansluitend aan het bouwwerk. Ophogingen en verdiepingen die niet bij het verdere verloop van het terrein passend zijn, blijven buiten beschouwing. Deze meetwijze wordt veelvuldig gebruikt in bestemmingsplannen.

Fractie Hart voor Bloemendaal

Vraag

Worden er eerst verkeersmaatregelen genomen, voordat woningen gerealiseerd worden?

Antwoord

Het verkeersonderzoek is gekoppeld aan het bouwplan. De uitvoering daarvan is een voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Vraag

Is er inspraak geweest over het parkeren bij de Willinkschool?

Antwoord

Er is inspraak geweest. Het voorstel is behandeld en getoond in de focusgroep. Een voorwaarde van de focusgroep was destijds dat de huidige groenstructuur niet te veel geschaad mag worden door inpassing van parkeerplaatsen. De focusgroep gaf aan dat het stuk nu onveilig is, veel ongelukken gebeuren en

zeer donker is. Er is aangegeven dat dit mee zal worden genomen bij de uitwerking van het plan. Er is ook besproken dat het goed mogelijk is, dat parkeren hier niet wordt gerealiseerd. Overigens is op dit moment parkeerruimte beschikbaar gesteld door GGZ in Geest.

Fractie GroenLinks

Vraag

Is parkeren voor de Willinkschool nodig?

Antwoord

Het is voor de planontwikkeling van Park Vogelenzang niet nodig parkeerplaatsen in het bosje te realiseren. Voor de Willinkschool zijn extra parkeerplekken wel gewenst.

Elke gebruiksfunctie (wonen-school) brengt een bepaalde parkeerbehoefte met zich mee. Bij een school speelt de veiligheid een extra rol (locatie van de parkeerplaatsen ten opzichte van de school/veilige looproute). In dit geval is de parkeerbehoefte van de woningen en van de school gecombineerd en zoveel mogelijk gecentraliseerd, dus niet afzonderlijk opgeteld. De grootste parkeerbehoefte van de school zit in de ochtend, de grootste parkeerbehoefte bij woningen is in de avond. Door te combineren naar tijdstip en gebruiksmotief, worden de parkeerplaatsen efficiënter gebruikt. De locatie aan de Groot Hoefbladlaan is veilig te gebruiken door schoolverkeer (in- en uitrijden door autoverkeer) en vanaf de parkeerplaatsen kunnen kinderen naar de school lopen zonder de Rijksstraatweg te hoeven oversteken. Ook hoeft het schoolverkeer niet door een woonwijk te rijden, waardoor er geen verkeershinder voor omwonenden ontstaat (zoals aan de kant van het Akonietenplein wel het geval zou zijn).

Vraag

De 1.5 ha grond in de monumentale as wordt niet overgedragen aan de gemeente. Blijft het openbaar?

Antwoord

In de anterieure overeenkomst zal een bepaling worden toegevoegd, waarin zal worden geregeld dat de grond in de monumentale as openbaar blijft.

Overige aanpassingen

Naast de bovenstaande vragen is nog een aantal punten naar voren gekomen. Deze worden hieronder beschreven. Ik zal deze aanpassingen verwerken in de anterieure overeenkomst of het ontwerpbestemmingsplan.

Vraag D66 fractie

In de concept anterieure overeenkomst is te lezen bij de definitie van project: *‘De Exploitant is voornemens en zal de Koper de verplichting opleggen zich tot het uiterste in te spannen om het Project uiterlijk binnen de wettelijke looptijd van het vast te stellen bestemmingsplan van 10 jaar volledig te realiseren.’* Dankzij een recente wetswijziging hebben bestemmingsplannen geen looptijd meer van 10 jaar. Kan deze definitie daarom aangepast worden?

Antwoord

Er is inderdaad geen wettelijke termijn meer voor bestemmingsplannen. Voor de voortgang en planning van het project is het wel belangrijk dat het project binnen 10 jaar wordt gerealiseerd. Daarom zullen wij de anterieure overeenkomst als volgt wijzigen:

De Exploitant is voornemens en zal de Koper de verplichting opleggen zich tot het uiterste in te spannen om het Project uiterlijk binnen de wettelijke looptijd van het vast te stellen bestemmingsplan van 10 jaar volledig te realiseren.

Binnenplanse afwijking overdekt zwembad

De gemeenteraad heeft bij vaststelling van de Nota Villawijken besloten geen extra bouwmogelijkheid meer te willen toestaan voor een overdekt zwembad. Deze binnenplanse afwijking (artikel 9.4.4 en 10.4.2) worden dus uit de regels gehaald. Een bijgebouw kan uiteraard wel benut worden voor een overdekt zwembad.

Toelichting

In de toelichting van het bestemmingsplan zal opgenomen worden dat het plangebied aansluit op het bestemmingsplan Bennebroek 2016 (paragraaf 1.2)

Participatie

Gemeenteraad heeft aangegeven het participatieproces terug te willen zien in het bestemmingsplan De verslagen van de focusgroep zullen worden toegevoegd in de bijlagen.

Ik hoop uw vragen hiermee voldoende te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,

N.A.L. Heijink


HENK WIJNMAISEN