

Dienstverlening

D66 Bloemendaal
Dhr. J. Westphal

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

Datum : 10 april 2017
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 2017005686
Behandeld door : R. Ouweelen
Doorkiesnummer : 023-5225585
Onderwerp : Artikel 40 raadvragen D66 Bloemendaal Bijduinhof
Verzonden :
Bijlage(n) : geen

Geachte heer Westphal,

Op maandag 13 maart 2017 heeft u artikel 40 vragen gesteld over het project Bijduinhof.
In deze brief leest u onze antwoorden.

Vraag 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 bestemmingsplan voorziet in een maaiveld hoogte van 342+ NAP en een garage welke volledig onder maaiveld ligt.

Antwoord 1

De lagen bovenop het plafond van de parkeergarage maken geen deel uit van de garage, maar van de bestemming verkeer of tuin.

Omdat in de definities in het bestemmingsplan een ondergrondse stallingsgarage niet nader is gedefinieerd en omdat ook de wijze van meten van zo'n stallingsgarage niet specifiek is benoemd, is geëuid dat het bij de bestemmingsplanbepaling erom gaat dat de garage zelf – als toegankelijk bouwwerk, bouwlaag – niet boven het maaiveld uitsteekt. Om die reden is de garage afgebakend bij het plafond van de garage, en niet bij de daarop liggende betonlaag, aardelaag en/of isolatielaag. Daarbij is ook aansluiting gezocht bij de definitie van bouwlaag in het bestemmingsplan. In die definitie wordt uitgegaan van binnenwerkse begrenzing. Dat heeft de gemeente gesterkt in de gedachte dat voor de vaststelling of de garage onder het maaiveld wordt gebouwd, en wat dan onder die garage valt, ook gekeken moet worden naar de binnenwerkse begrenzing.



De ingetekende hoogtelijn is derhalve niet in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de begrenzing van de garage is gelegen onder maaiveld.

Vraag 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.

Antwoord 2

Zie antwoord 1 en 3. Het bestemmingsplan kent bouwregels. Het bouwwerk voldoet aan de voorschriften ten aanzien van de maximaal toelaatbare goot- en nokhoogte en het bouwen van een ondergrondse parkeergarage. In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen die zich verzetten tegen het aanbrengen van grond.

Vraag 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.

Antwoord 3

De goot- en nokhoogte bedraagt respectievelijk 6,98 meter NAP en 10,98 meter NAP.

Vraag 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?

Antwoord 4

Er wordt in dit kader door D66 verwezen naar het hoogteverschil in maaiveld tussen de woningen aan de Bloemendaalseweg en het bouwperceel. Gemeente heeft de bouwer IBB Kondor verzocht om een studie te verrichten tot het verlagen c.q. wegnemen van dit hoogteverschil.

Vraag 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 is er veel onduidelijkheid bij de verschillende partijen over de mogelijkheden en onmogelijkheden van het bestemmingsplan en de handelwijze 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.

Antwoord 5

De doelstellingen met een gebied worden door de gemeente vertaald in bestemmingsplanvoorschriften. Aan deze voorschriften kunnen door een ieder rechten ontleend worden. Bij dit bouwplan is gebleken dat de voorschriften soms verschillend geïnterpreteerd kunnen worden. Dergelijk omissies dienen in de toekomst zoveel mogelijk voorkomen te worden. Deze leerpunten dient de gemeente te gebruiken bij volgende ruimtelijke ontwikkelingen.

Commissie bezwaarschriften

Wij willen u tevens informeren dat in het kader door omwonenden aan het college verzocht is om handhavend op te treden wegens het bouwen in afwijking van de verleende vergunningen. Het college heeft in deze geen aanleiding gezien om handhavend op te treden en deze verzoeken dan ook geweigerd. Tegen deze weigeringsbesluiten is vervolgens bezwaar aangetekend. Deze bezwaren zijn op 21 maart jl. behandeld in de commissie bezwaarschriften. De commissie zal naar verwachting eind april 2017 uitspraak doen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester

, secretaris.