

Beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Bloemendaalseweg 166 en ontwerp omgevingsvergunning Bloemendaalseweg 166 te Overveen

1. Inleiding

Van 12 juli tot en met 23 augustus 2018 hebben het ontwerp bestemmingsplan Bloemendaalseweg 166, de ontwerp omgevingsvergunning Bloemendaalseweg 166 en het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidshinder ter inzage gelegen. In deze procedure wordt gebruik gemaakt van de coördinatieregeling, waardoor het mogelijk was het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning gelijktijdig te publiceren en ter inzage te leggen.

Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend, nl. door de bewoner van het perceel Ter Hoffstedeweg 4 te Overveen (reclamant 1) en door de bewoner van het perceel Bloemendaalseweg 168 te Overveen (reclamant 2).

In deze nota worden de zienswijzen beantwoord en worden enkele ambtelijke wijzigingen voorgesteld. Reclamant 1 heeft aangegeven te reageren op zowel het ontwerp bestemmingsplan als op de ontwerp omgevingsvergunning. Reclamant 2 reageert enkel op het ontwerp bestemmingsplan. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidshinder zijn geen zienswijzen ingediend.

	Opmerking	Beantwoording	Actie
1.	Reclamant 1 stelt dat de situering van gebouw X op 35 meter afstand van de Bloemendaalseweg substantieel afwijkt van de ligging van omliggende gebouwen, die doorgaans op 0 tot 10 meter van de weg liggen. De redelijke eisen van welstand vermelden echter dat de nadruk dient te liggen op conformeren aan de reeds aanwezige context. Reclamant 1 is van mening dat een kortere afstandsmaat, namelijk minimaal 25 meter, beter aansluit op de reeds aanwezige context. De voorgenomen afstand van 5 meter, in samenhang met de voorgenomen maximale hoogte van 10 meter en de grote bouwmassa van het gebouw doen tevens geen recht aan haar belangen. Het verzoek is om een afstand van minimaal 15 meter aan te houden vanaf de perceelsgrens voor de situering van gebouw X. Deze afstand doet veel meer recht aan de belangen van reclamant 1 dan de voorgenomen 5 meter afstand van de perceelsgrens, terwijl het stedenbouwkundige effect (het verspringen van de voorgevels en het behoud van de zichtlijnen) gelijk blijft.	In het vigerende bestemmingsplan Overveen 2013 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat onder voorwaarden twee eenvormige bouwmassa's op het perceel Bloemendaalseweg 166 mogelijk zijn. Het plan van de initiatiefnemer past echter niet volledig binnen de voorwaarden van die wijzigingsbevoegdheid aangezien het plan voorziet in bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'verkeer'. Het ontwerp bestemmingsplan volgt verder echter wel de betreffende voorwaarden / ruimtelijke kaders van de wijzigingsbevoegdheid. Met betrekking tot de ligging van gebouw X en de reeds aanwezige context wordt verwezen naar de punten 17 en 19 uit de Nota van zienswijzen van het vigerende bestemmingsplan uit mei 2013. Daarin is reeds aangegeven dat de Bloemendaalseweg volgens de gemeente geen vaste rooilijn heeft. Diverse gebouwen in de directe omgeving van het perceel Bloemendaalseweg 166 (o.a. nr. 168, 170 en 176) liggen bovendien op meer dan tien meter afstand van de Bloemendaalseweg. Tevens is in de betreffende Nota aangegeven dat gebouw X geen deel zal uitmaken van de bebouwingsritmiek langs de Bloemendaalseweg. Die rol is voorbehouden aan gebouw Y. Verder is het stedenbouwkundige doel binnen het project, zoals omschreven in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan en nader is uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan (BKP), dat twee vrijstaande gebouwen worden gerealiseerd en dat duidelijk zichtbaar is dat de gebouwen niet aan elkaar vast zijn gebouwd.	De opmerking leidt niet tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan en / of de ontwerp omgevingsvergunning.

		Zowel vanuit voor- als zij aanzicht moeten de gebouwen los van elkaar lijken. Hiervoor zijn diverse minimum afstandsmaten opgesteld. Door gebouw X naar voren te schuiven, zoals de reclamant voorstelt, wordt niet meer voldoen aan deze minimum maten en wordt het stedenbouwkundige wensbeeld geschaad. Er is ook geen mogelijkheid om de gebouwen op een andere manier op het perceel te positioneren aangezien aan de voor- en zijkant minimale afstanden tot de buurkavels gelden.	
2.	Reclamant 1 verwijst naar het vigerende bestemmingsplan Overveen 2013 waarin voor de toekomstige herontwikkeling van Kweekduin, in relatie tot parkeren, wordt opgemerkt dat <i>'een parkeergarage wenselijk is om zoveel mogelijk auto's aan het zicht te onttrekken'</i>. In het ontwerp bestemmingsplan is in de toelichting opgenomen dat parkeren onder het gebouw zal plaatsvinden (14 parkeerplaatsen) en op het maaiveld (16 parkeerplaatsen). Door het gehele noordelijke deel van het perceel te bestemmen voor 'verkeer' is het feitelijk toegestaan om te parkeren op de gehele achterste helft van het perceel, aangrenzend aan het perceel Ter Hoffsteedeweg 4. Bovendien mag aan de voorzijde van het perceel, langs de inrit, waar over een breedte van 10 meter de bestemming 'verkeer' geldt, worden geparkeerd. Reclamant 1 verzoekt het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat parkeren uit het zicht moet plaatsvinden en niet aangrenzend aan haar perceel.	In het vigerende bestemmingsplan Overveen 2013 is het deel van het perceel Bloemendaalseweg 166 dat direct grenst aan het perceel Ter Hoffsteedeweg 4 bestemd met de bestemming 'verkeer'. Dit betekent dat het reeds mogelijk is ter plaatse parkeerplaatsen te realiseren en dat er in het ontwerp bestemmingsplan geen sprake is van een planologische wijziging. Verder blijkt uit de praktijk dat er in de huidige situatie vrijwel uitsluitend geparkeerd wordt tegen de erfgrans aan de noordwestzijde, zoals te zien is op een foto van de bestaande situatie op pagina 7 van het BKP. Met betrekking tot het groen zal in het inrichtingsplan worden vastgelegd op welke wijze de bestaande begroeiing rondom de erfgrans in stand blijft. Het zicht op de gebouwen X en Y alsmede op het parkeren zal op basis van de randvoorwaarden uit het BKP echter vergelijkbaar zijn met de huidige situatie. Ten aanzien van het overige noordelijke deel met de bestemming 'verkeer' gaat het plan, net als in de huidige situatie, uit van een ontsluiting aan de achterzijde van het perceel. Dit mede in verband met de toegankelijkheid van de (deels) te behouden garages naast de bebouwing en de bijbehorende erfdiensbaarheid.	De opmerking leidt niet tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan.
3.	Reclamant 1 heeft bezwaar tegen de weg / ontsluiting vanaf het perceel naar de Ter Hoffsteedeweg, terwijl het perceel ook is ontsloten door de Bloemendaalseweg. In verband met geluidshinder, zichtbaarheid van verkeer, het feit dat een andere ontsluiting aanwezig is en het aantal woningen zal afnemen, is het naar mening van reclamant mogelijk / wenselijk om uitsluitend de ontsluiting aan de kant van de Bloemendaalseweg te benutten voor verkeer. Door de ontsluiting naar de Ter Hoffsteedeweg niet de bestemming 'verkeer' te geven ontstaat ruimte voor een andere (groene) bestemming.	Het belangrijkste aspect ten aanzien van de ontsluiting is veiligheid. De ontsluiting vanaf de Bloemendaalseweg is onoverzichtelijk en gevaarlijk wanneer een motorvoertuig het perceel verlaat. Het zicht op de Bloemendaalseweg is beperkt en de uitrit kruist eerst nog een trottoir. De ontsluiting vanaf de Ter Hoffsteedeweg is overzichtelijker, heeft minder verkeersbewegingen en is rustiger qua snelheid. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan en in het BKP is aangegeven dat beide ontsluitingen in de toekomst gehandhaafd zullen blijven. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is dus geen sprake van een planologische wijziging. Het in stand houden van beide ontsluitingen is bovendien wenselijk op basis van het aantal motorvoertuigenbewegingen (zie pagina 31 van de toelichting). Het aantal woningen neemt weliswaar af maar het aantal motorvoertuigenbewegingen zal licht toenemen.	De opmerking leidt tot twee aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan. De bouwhoogte van lichtmasten wordt aangepast tot een maximale hoogte van 6 meter (zie artikel 4.2.2 sub a). De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangepast tot een maximale hoogte van 3,5 meter (zie artikel 4.2.2 sub f).

	Bovendien vervallen dan de bouwmogelijkheden die de verkeersbestemming ter plaatse biedt, zoals bouwwerken (geen gebouwen) tot 5 meter hoog en lichtmasten tot 9 meter hoog, die volgens de reclamant niet passen. Dit zal tevens de belangen dienen van toekomstige bewoners van de gebouwen aan de Bloemendaalseweg 166 en Ter Hoffsteedeweg 4, aangezien slecht aan één kant van het perceel verkeer op- en af zal rijden. Het verzoek van reclamant 1 is de weg/ontsluiting die leidt naar de Ter Hoffsteedeweg niet als 'verkeer' te bestemmen, maar bij voorkeur als 'tuin'.	Met betrekking tot de bouwregels voor het plaatsen van lichtmasten tot 9 meter hoog (artikel 4.2.2 sub a) en het realiseren van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 5 meter hoog (artikel 4.2.2 sub f) op de bestemming 'verkeer', wil de gemeente het bestemmingsplan enigszins aanpassen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan betreffen deze regels weliswaar geen planologische wijziging maar in dit geval hebben de regels uitsluitend betrekking op het perceel Bloemendaalseweg 166. In het geval van het vigerende bestemmingsplan Overveen 2013 zijn deze regels opgenomen voor de openbare ruimte. Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zal de bouwhoogte van lichtmasten, zoals bedoeld in artikel 4.2.2 sub a, worden aangepast tot maximaal 6 meter hoog. Dit is een gebruikelijke hoogtemaat voor lantaarnpalen die niet gesitueerd staan langs de openbare weg. Ten aanzien van de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bedoeld in artikel 4.2.2 sub f, wordt de maximaal toegestane hoogte teruggebracht naar 3,5 meter.	
4.	Reclamant 2 zegt dat niets is gedaan met het rapport dat hij heeft laten opstellen ten aanzien van het bouwplan op het perceel Bloemendaalseweg 166. Volgens hem wordt in het plan niet voldaan aan de belangrijkste punten die in het rapport benoemd worden.	Het rapport is tijdens de commissievergadering van 19 juni 2018 besproken. De gemeenteraad heeft echter geen aanleiding gezien om het plan aan te passen. Verder is de opmerking van de reclamant niet concreet. Op basis van eerdere opmerkingen van de reclamant en zijn nu ingediende zienswijze wordt aangenomen dat de reclamant doelt op de vaststelling van het peil en de floor space index. Derhalve worden deze opmerkingen separaat besproken in de punten 5 en 6.	Zie punt 5 en 6.
5.	Reclamant 2 stelt op basis van het rapport dat het uitgangspunt voor het vaststellen van het peil onjuist is. Volgens het betreffende rapport is de hoogte van de Ter Hoffsteedeweg gebruikt bij het vaststellen van het peil terwijl de hoogte van de Bloemendaalseweg gebruikt dient te worden.	Het rapport waar reclamant 2 naar verwijst is gedateerd op 19 april 2018. De opgestelde regels van het ontwerp bestemmingsplan Bloemendaalseweg 166 zijn gedateerd op 25 april 2018. In artikel 1.40 van de regels is de definitie van het begrip 'peil' beschreven. De definitie in het door de reclamant aangehaalde rapport betreft zodoende een andere, oudere definitie van het begrip 'peil'. Om het peil te kunnen bepalen is het huidige hoogteverloop van het perceel geheel ingemeten door bureau Copijn, waarbij ook de peilmaten (vloerniveau begane grond bij de entrees tot het woongebouw) van de huidige bebouwing zijn bepaald als N.A.P.-maat. De N.A.P.-maten zijn bepaald aan de hand van een officiële hoogtebout van Rijkswaterstaat (NAP-bout 25A181). De tekening met de N.A.P. hoogtematen, d.d. 24 november 2017, is opgenomen als bijlage (hoogtegrid kaart) in het ontwerp bestemmingsplan. Aan de hand van de positionering van de twee bouwvlakken in het plan, in combinatie met de hoogtemeting van het perceel uitgevoerd door Copijn, is per woongebouw/bouwvlak bepaald wat de peilmaat is. De gevel van de hoofdentree van het betreffende woongebouw is hierbij bepalend.	De opmerking leidt niet tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan.

		Voor het voorste gebouw is de gemiddelde hoogte van het maaiveld 6,15 meter + N.A.P en voor het achterste gebouw is dat 8,45 meter + N.A.P. Het gemiddelde peil van de huidige bebouwing is voor de voorste lage vleugel (haaks op de Bloemendaalseweg) 7,52 meter + N.A.P. en voor de achterste hoge vleugel gemiddeld 8,40 meter + N.A.P. Dit kan worden herleid uit de hoogtematen op de tekening van Copijn. Verder is, om misverstanden over het peil te voorkomen, in het ontwerp bestemmingsplan Bloemendaalseweg 166 middels een aanduiding op de verbeelding (maatvoering 'Hoogteligging vlak (m)') per bouwvlak het peil als N.A.P.-maat vastgelegd.	
6.	Reclamant 2 stelt op basis van het rapport dat de beoogde nieuwbouw ruim tweemaal het volume heeft van het bestaande Kweekduin. De floor space index komt daarmee op 0,9 wat volgens de reclamant veel te massaal is.	Een floor space index (FSI) is, in zowel het vigerende bestemmingsplan als in het ontwerp bestemmingsplan, niet opgenomen. Een FSI is bij het opstellen van een bestemmingsplan namelijk geen gebruikelijke maatvoering. In de wijzigingsbevoegdheid, waarin de ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling zijn vastgelegd, is een bebouwingsoppervlak van 900 m² opgenomen, verdeeld over twee bouwvlakken. Het betreft één bouwvlak van maximaal 550 m² met een maximale bouwhoogte van 10 meter en één bouwvlak van 350 m² met een maximale goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van maximaal 12 meter. Naast de twee bouwvlakken is er een mogelijkheid voor een ondergrondse parkeergarage. De maximale vloeroppervlakte hiervan bedraagt, conform de wijzigingsbevoegdheid, 700 m². Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de maximale bebouwingsoppervlakttes en bijbehorende hoogtes zoals deze al in het vigerende bestemmingsplan waren opgenomen.	De opmerking leidt niet tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan.
7.	Reclamant 2 geeft aan dat de ontwikkelaar 18 ramen met direct uitzicht op zijn tuin en keuken voor ogen heeft op een afstand van 2 meter dicht op de erfgrans dan de bestaande situatie. Dit geeft volgens de reclamant een dermate inbreuk op de privacy en het woongenot dat het niet meer redelijk te noemen is.	De ramen in de betreffende gevel van gebouw X voldaan aan de minimale wettelijke afstand van twee meter. In artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek is vastgelegd onder welke voorwaarden een raam in een gevel mag worden aangebracht. In het geval een woning op minimaal twee meter van de perceelsgrans is gepositioneerd, mag in de gevel (onvoorwaardelijk) een raam worden gerealiseerd. Volgens het vigerende bestemmingplan Overveen 2013 dient de minimale afstand tussen het bouwvlak en de betreffende erfgrans vijf meter te zijn. In het plan is sprake van een afstand van meer dan zeven meter tot de betreffende perceelsgrans. Verder is de initiatiefnemer, zoals ook blijkt uit het ontwerp inrichtingsplan, voornemens om zoveel mogelijk groen op het perceel Bloemendaalseweg 166 te behouden en hierover in overleg te treden met de reclamant.	De opmerking leidt niet tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan.

2. Conclusie

De zienswijze van reclamant 1 leidt tot een aanpassing van twee regels uit het bestemmingsplan. In artikel 4.2.2 sub a is de maximale bouwhoogte van lichtmasten aangepast van 9 naar 6 meter. Verder is in artikel 4.2.2 sub f de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aangepast van 5 naar 3,5 meter. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bouwplan en de ontwerp omgevingsvergunning.

Ambtelijke wijzigingen

Eerdere beschrijving	Nieuwe beschrijving	Motivering
Artikel 1.36 maaiveld de gemiddelde hoogte van terrein, grenzende aan het bouwwerk, op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.	Artikel 1.36 maaiveld de hoogte van terrein op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, zoals vastgelegd in de tekening "Hoogtegrid Kweekduin, Overveen" van bureau Copijn d.d. 24 november 2017, zoals bijgevoegd als Bijlage 1 Hoogtegridkaart aan de regels van het bestemmingsplan;	Doordat op verschillende plekken het NAP is ingemeten in de Hoogtegridkaart, is goed na te gaan wat de hoogte van het maaiveld is. Voorgesteld wordt om de Hoogtegridkaart leidend te laten zijn voor wat betreft het maaiveld.
Artikel 1.40 peil a. voor bebouwing binnen de bouwvlakken en voor bijbehorende bouwwerken, bijgebouwen en aanbouwen: de hoogteaanduiding, zoals op de verbeelding per bouwvlak weergegeven; b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzende aan het bouwwerk, op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, zoals vastgelegd in de tekening "Hoogtegrid Kweekduin, Overveen" van bureau Copijn d.d. 24 november 2017, zoals bijgevoegd als Bijlage 1 Hoogtegridkaart aan de regels van het bestemmingsplan'.	Artikel 1.40 peil a. voor bebouwing binnen de bouwvlakken: de gemiddelde hoogtemaat ten opzichte van NAP, welke op de verbeelding is aangeduid met 'hoogteligging vlak (m)' en is opgemeten aan de zijde van de hoofdingang van het gebouw. Deze zijde is overeenkomstig aan de zijde waar op de verbeelding de figuur 'gevellijn' is opgenomen; b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het terrein, ter plaatse van de gevel van de hoofdingang of voorzijde van het betreffende bouwwerk, zoals op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan is vastgelegd in de tekening "Hoogtegrid Kweekduin, Overveen" van bureau Copijn d.d. 24 november 2017, zoals bijgevoegd als Bijlage 1 Hoogtegridkaart aan de regels van het bestemmingsplan.	a. De berekening van de peilmaat is opgenomen in de definitie. Tevens wordt in de verbeelding aangeduid welke gevel is gebruikt voor het bepalen van het peil. b. Er wordt aangescherpt welke gevel gehanteerd moet worden voor de berekening van het peil.
	Artikel 5.2.1 lid e het hoogteverschil van het maaiveld, grenzend aan hoofdgebouwen, bevindt zich maximaal 1 meter onder het vastgestelde gemiddelde peil, zoals per bouwvlak is vastgelegd in de verbeelding met de aanduiding 'hoogteligging vlak (m)'.	Lid e wordt toegevoegd, zodat er bij de hoofdgebouwen maximaal 1 meter verschil tussen het vastgestelde peil en het maaiveld kan zijn.
	Artikel 5.2.2 lid e het hoogteverschil van het maaiveld, grenzend aan de zijden van een bijgebouw, bevindt zich maximaal 1 meter onder het vastgestelde peil, zoals bij vaststelling van het bestemmingsplan is vastgelegd in de tekening "Hoogtegrid Kweekduin, Overveen" van bureau Copijn en is bijgevoegd als Bijlage 1 Hoogtegridkaart aan de regels van het bestemmingsplan;	Lid e wordt toegevoegd, zodat er bij een bijgebouw maximaal 1 meter verschil tussen het vastgestelde peil en het maaiveld kan zijn.

	In dit artikel worden alle begrippen uit de regels gedefinieerd waarover discussie kan ontstaan over de betekenis bij de toetsing van een plan. De definitie van de begripsbepaling 1.40 peil wordt als volgt toegelicht: Aangezien sprake is van een glooiend perceel, is omwille van rechtszekerheid voor omwonenden, op de verbeelding per bouwvlak een maatvoeringsaanduiding 'hoogteligging vlak (m)' en een figuur 'gevellijn' opgenomen. Ter plaatse van de figuur 'gevellijn' bevindt zich de hoofdentree van het betreffende gebouw. Ter plaatse van deze gevellijn is door bureau Copijn de gemiddelde hoogte van deze gevellijn ten opzichte van NAP vastgesteld (zie Bijlage 1 Hoogtegridkaart aan de regels van het bestemmingsplan). Ter plaatse van de figuur 'gevellijn' geldt de gemiddelde hoogte ten opzichte van NAP, zoals per bouwvlak is opgenomen met de maatvoeringsaanduiding 'hoogteligging vlak (m)'. Door het opnemen van deze specifieke aanduidingen wordt voorkomen dat de bebouwing op een hoger peil dan beoogd kan worden gerealiseerd. Daarnaast is in artikel 5.2.1 lid e een regel opgenomen, welke toeziet op het aan het hoofdgebouw grenzende maaiveld. De hoogte van het maaiveld ter plaatse van de overige gevels waar geen figuur 'gevellijn' is opgenomen, ligt maximaal 1 meter lager dan het maaiveld ter plaatse van de figuur 'gevellijn'. Hierdoor kunnen de hoofdgebouwen optisch geen hogere bouwhoogte krijgen dan de maximaal toegestane bouwhoogte plus 1 meter ten opzichte van het maaiveld. In voorliggend bestemmingsplan is een specifiekere begripsdefinitie van het peil opgenomen dan waar in het bestemmingsplan 'Overveen 2013' sprake van was, aangezien de gemeente wil voorkomen dat onduidelijkheid ontstaat over de vaststelling van de peilmaat en maximale bouwhoogte van de beoogde bebouwing.	In de toelichting worden de bovengenoemde punten toegelicht.
--	--	---