

Korte uiteenzetting informatie voorziening omwonenden van het plan aan de Benesserlaan 35

- 1) Begin februari 2021 zijn er 80 flyers bij omwonenden van omliggende straten van de Benesserlaan 35 in de bus gedaan. De adressen en straten waar geflyerd is, is in samenspraak gegaan met de gemeente. (dat wil zeggen, de gemeente heeft exact aangegeven welke adressen geïnformeerd moesten worden)
- 2) We hebben 25 aanmeldingen gekregen van huishoudens die graag de informatie avond wilden bijwonen
- 3) Op 25 februari om 19:30 hebben we via Teams deze 25 huishoudens uitgenodigd en het plan zoals dit de afgelopen 5 jaar met de gemeente is besproken en telkens weer is aangepast aan de omwonenden gepresenteerd (bijgaand de samenvatting)
- 4) Op 11 maart 2021 hebben we met drie huishoudens van direct nabijgelegen woningen een persoonlijk gesprek gehad om de vragen van deze mensen direct te kunnen bespreken (bijgaand samenvatting van deze gesprekken)
- 5) Op 6 april hebben wij samen met de gemeente de bewoners van de Hartemaat, allemaal apart en persoonlijk gesproken om de bezwaren dan wel op- of aanmerkingen op het plan te bespreken. (bijgaand de grootste bezwaren die we van alle huishoudens teruggekoppeld hadden gekregen)
- 6) Gedurende de rest van het jaar heeft de gemeente de parkeernorm opnieuw berekend en hebben we samen met de gemeente gekeken hoe we aan deze bezwaren tegemoet konden komen door het plan zoals het er lag te herzien.
- 7) Op 4 maart 2022 is er een informatiemiddag gehouden, met aanwezigheid van de wethouder Jelle Brouwer, waarbij de herzieningen op het plan (herzien op punten betreffende de grootste bezwaren van de mensen aan de Hartemaat) aan de buurtbewoners zijn gepresenteerd. De terugkoppeling van de (meeste) aanwezigen was zeer positief, omdat mensen graag willen dat het verloederde gebouw plaats maakt voor het nieuwe plan. Enkel drie huishoudens aan de Hartemaat vinden het nog steeds niet aan hun wensen voldoen.
- 8) Op 20 juli 2022 hebben we de buurtbewoners geïnformeerd dat de gemeente een akkoord op hoofdlijnen heeft gegeven op het herziene plan zoals gepresenteerd op 4 maart 2022. Verder hebben wij aangegeven dat de benodigde onderzoeken ter beoordeling zijn uiteengezet en hebben we de mensen op de hoogte gebracht van de procedure planning zoals hij toen voorhanden lag, met als bijlagen, het akkoord op hoofdlijnen, alsmede het herziene plan. (bijgaand de e-mail).

Samenvatting informatieavond van het plan de Benesserhof te Uitgeest

Datum: 25 februari 2021

De informatieavond is digitaal gehouden van 19:30 tot 20:30.

Aanwezig:

- architect van Schulze en van Dijk Architecture;
- directrice van Kinderdagverblijf De Regenboog;
- procesbegeleider gemeente Uitgeest als toehoorder;
- Wethouder gemeente Uitgeest als toehoorder;
- gastvrouw en gespreksleider van de digitale bijeenkomst, verantwoordelijk voor de communicatie.

Aanwezige buurtbewoners, zie aangehecht de lijst met aanmeldingen.

Na een hartelijk welkom en een uitleg van gebruik van camera en microfoon, beginnen we met een voorstelrondje.

Daarna gaan we al snel over tot de kern: “Hoe is het plan tot stand gekomen?” Er wordt kort toegelicht dat het Kinderdagverblijf al een tijd leeg staat (2015), dat het tijd en geld kost om het groen en de bossages rondom het Kinderdagverblijf en het gebouw zelf te blijven onderhouden zonder dat het gebruikt wordt. De directie van Stichting de Regenboog (hierna “Stichting”) heeft vervolgens besloten om naar de gemeente te gaan en te praten over een alternatief. Het alternatief is gevonden in een eventuele verandering van bestemming naar wonen. Met dat idee is er een architect gekozen door de Stichting die een concept plan heeft gemaakt. Verschillende concepten variërend van 6 woningen naar 9 woningen inclusief het aantal parkeerplekken, zijn met de gemeente over de afgelopen jaren besproken. Tijdens de besprekingen van de concepten zijn de volgende zaken in ogenschouw genomen:

- de bestemming wonen die geldt voor de woningen die rondom het perceel zijn gelegen;
- de parkeernorm;
- sociale koopwoningen;
- ruimtelijke ordening, of ook wel, wat is passend in de huidige buurt.

Een aantal buurtbewoners hebben een kritische noot geplaatst bij de flyer, zijnde de uitnodiging voor de informatieavond. Volgens hen suggereert de inhoud van de flyer dat de bestemming al gewijzigd zou zijn. Dit kritiekpunt wordt ter harte genomen en mondeling gecorrigeerd: het is een concept plan en als uitgangspunt is de bestemming wonen genomen, maar de bestemming van het perceel is nog niet gewijzigd. Verder vinden ze het storend dat er over hangjongeren gesproken wordt omdat er volgens de bewoners van de Hartemaat, gelegen direct tegenover het gebouw, geen sprake is van hang jeugd. Hierop reageerde de directrice van Kdv De Regenboog, dat zij wel over de afgelopen jaren zo nu en dan gebeld is in verband met overlast. Bovendien is het leegstaande gebouw en de tuin volgens haar geen veilige speelplek voor jongeren. Er is sprake van overlast betreffende wild groeiend groen, hetgeen betekent dat de plek er onverzorgd uitziet.

Bij de presentatie van het plan wordt bij essentiële zaken stil gestaan zoals:

- de bestaande situatie vanuit alle straten, direct gelegen aan het perceel;
- de parkeernorm;
- het bouwvolume en de hoogte van de woningen;

- een zonnestudie ten aanzien van de stand van de zon voor woningen met zonnepanelen rondom het perceel;
- de impressie vanuit alle straten zoals het plan eruit zou komen te zien.

Ten aanzien van de parkeerplaatsen zijn vragen gesteld, de norm van de gemeente is toegelicht. Toch vragen buurtbewoners van Meerkoetstraat en Hartemaat zich af of er niet teveel verkeer door de straten zal rijden, nu het mogelijk is om rondom het perceel de auto te parkeren. Al jaren wordt de Hartemaat gebruikt als een wandel/fietspad. Bovendien noemen de bewoners van de Hartemaat dat er ook geen stoep is, zodat zij vanuit hun woning direct de straat op lopen. Ook het gemis aan meer groenvoorziening wordt genoemd en de vraag of het mogelijk is om een eenrichtingsverkeer te formaliseren.

Voorgaande geeft aan dat de bewoners positieve suggesties hebben waarover nagedacht moet worden in het plan.

Ook wordt er gevraagd of er geen andere bebouwing dan deze kan plaatsvinden, zoals vernieuwbouw, zodat het bestaande gebouw zich kan lenen voor senior woningen dan wel starterswoningen. Dit zou een optie kunnen zijn indien gebruik van bestaande fundering mogelijk zou zijn. Hierop wordt geantwoord dat deze optie overwogen is, maar uit verschillende onderzoeken die de Stichting heeft uitgevoerd over de afgelopen jaren het gebouw, dak en muren in zo'n slechte staat verkeren en de fundering niet geschikt zou zijn voor vernieuwbouw, met het oog op meerdere woningen.

Dan wordt er nog een vraag gesteld over de duurzaamheid van het project. Dit is een vraag waar in een vervolg stadium zeker over nagedacht moet worden, omdat duurzaamheid en de betreffende regelgeving hieromtrent essentieel is voor het realiseren van nieuwbouw. Dit zal verder uitgewerkt moeten worden.

Een aantal vragen die de buurtbewoners gesteld hebben over parkeren, zonne uren en hoogte van de bebouwing zijn aan bod gekomen tijdens de presentatie. Er zijn meer vragen en suggesties binnengekomen die niet meteen besproken of uitgezocht konden worden. Deze zijn allemaal genoteerd en aangehecht en zullen schriftelijk beantwoord worden.

Het einde van de presentatie is in zicht.

De emoties van de bewoners direct tegenover het perceel lopen op, omdat er nog teveel onduidelijkheden zijn. Dat is begrijpelijk. De komende weken zal, op basis van alle vragen en suggesties die wij hebben gehoord, genoteerd en schriftelijk hebben ontvangen, de architect en de gemeente zorgvuldig te werk gaan, transparant zijn in het delen van informatie, in gesprek gaan en bekijken waar het plan wel en niet op aangepast kan worden.

Als vervolg op deze presentatie, zullen wij gaan onderzoeken of het mogelijk is de tekeningen ergens ter inzage te leggen en zullen de mensen per e-mail hiervan op de hoogte worden gebracht of dit is gelukt en waar en hoe dit gerealiseerd kan worden (ten tijde van Corona).

Aangehecht:

- presentielijst;
- vragen lijst;
- powerpoint presentatie

Samenvatting toelichting vragen direct omwonenden plan de Benesserhof te Uitgeest

Datum: 11 maart 2021

Familie 1

Adres 1

- Besproken worden de maten van de woningen; Niet geheel duidelijk voor de familie Stolp was dat de drie appartementen niet hoger zullen worden dan de andere woningen van het plan. Op basis van de tekeningen wordt uitgelegd dat de appartementen dezelfde hoogte hebben als de andere woningen, waardoor het een mooi geheel is bij elkaar. De familie vond dat fijn en goed om te weten.
- Initiatiefnemer heeft een foto gemaakt van de afmetingen van de woning van familie 1 naar het perceel zoals opgemeten door de familie zelf, zodat deze nog eens goed nagemeten kunnen worden en juist kunnen worden overgenomen in het plan, het betreft met name de door de familie bijgekochte grond aan de zijkant van de woning, dat deze goed wordt overgenomen ten opzichte van het plan.
- Besproken wordt het parkeren, de norm zoals vastgesteld door de gemeente en de plaatsen waarmee rekening is gehouden; ook wordt toegelicht dat er sprake zal zijn van bestemmingsverkeer en dat er niet om het perceel/plan heengereden zal worden. Dit betekent dat de paaltjes bij de Hartemaat zullen blijven staan en dat er ook alleen bestemmingsverkeer langs de zijkant van de woning van de familie zal rijden vanuit om de woning aan het einde (hoek Hartemaat) van het plan te kunnen bereiken.
- Verder wordt er gesproken over de bouw, de fundering, de grondsoort, trillingsvrij heien en hoe het parkeerterrein zal worden ingericht voor de bouw, zodat de omwonenden er zo min mogelijk last van zullen hebben. De familie staat verder positief tegenover het plan.

Familie 2

Adres 2

- We bespreken de zonnestudie en we constateren samen met de familie dat de bouw van de woningen, ook al zijn deze hoger dan de woning van de familie zelf, niet nadelig is voor het rendement van de zonnen panelen die de familie sinds kort heeft laten plaatsen.
- De hoogte van de woningen wordt besproken.
- Er wordt gesproken over de carpoort, dan wel de garage van de familie, waartegen eventueel de garage van de eerste woning van het plan wordt gebouwd. Het is volgens de familie geen probleem, zolang dat in overleg met hun zal plaatsvinden, dan is er in feite van alles mogelijk. Ook zal er sprake zijn van een vergoeding indien het nodig is om bepaalde muren van de bestaande garage van de familie af te breken en weer opnieuw op te bouwen, zodat het eenheid vormt met de garage van de woning van het plan.
- Verder wordt ook hier de bouw besproken. Trillingsvrij heien, eventueel schroefpalen fundering. Het huis van de familie is in 1996 gebouwd op het voormalige veldje van de Benesserschool. De familie staat positief tegenover het plan. Ze vinden het fijn dat er woningen worden gebouwd, omdat er een schaarste is.
- De familie heeft wel eens gebeld met de gemeente voor overlast over de afgelopen jaren dat het gebouw leeg staat.

Familie 3

Adres 3

- Ook hier bespreken we de hoogte van de woningen en de stand van de zon ten opzichte van de tuin van de familie. Uiteindelijk ziet de familie dat er geen nadelen

voor wat betreft de zon en hun tuin zal zijn en dat er nog steeds ook heel goed zonnepanelen op het dak van hun woning geplaatst kunnen worden. Zij staan positief tegenover het plan, omdat zij het ook mooie woningen vinden.

- We bespreken ook hier alvast kort het bouwproces en hoe dit zal worden aangekleed zodat de omwonenden zo min mogelijk last hebben van de werkmensen en het lossen van materialen.

Al met al hebben we een heel positieve en constructieve middag gehad en merkten we dat deze families het fijn vonden om een en ander in detail te bespreken, met name hetgeen wat voor hunzelf belangrijk is ten opzichte van het plan.

Daarnaast hebben we ook vernomen dat deze families positief staan tegenover het plan en het vervelend vinden dat de buurtbewoners van de Hartemaat tegensputteren.

Familie 4 heeft de afspraak afgezegd wegens griep en had ook niet om de afspraak gevraagd, zo schreef familie 4 in hun mail.

Vervolg:

Wat is het standpunt van de gemeente?

- 1) hoe worden de mensen van de Hartemaat verder geïnformeerd en
- 2) wat is het standpunt van de gemeente richting de bewoners van de Hartemaat, met de wetenschap dat de andere buurtbewoners wel positief tegenover het plan staan?

We vernemen ook graag de termijn waarin we de vragen en suggesties met de gemeente kunnen bespreken en vervolgens kunnen terugkoppelen naar de buurtbewoners om deze termijn af te kunnen ronden en de gemeente vervolgens haar advies kan vormen.

Terugkoppeling van de bewoners tijdens de bijeenkomst Hartemaat

De bewoners hebben bezwaren tegen het plan dat gepresenteerd is op 25 februari 2021:

De belangrijkste punten die de bewoners tijdens deze bijeenkomst naar voren hebben gebracht:

- 1) de vier parkeerplaatsen in de straat, hierdoor wordt de straat meer gebruikt voor autoverkeer, hetgeen niet acceptabel is voor de bewoners, omdat de Hartemaat volgens hen al jaren bekend staat als een autoluw “paadje” en de bewoners dit graag zo zouden willen houden;
- 2) de afstand en de hoogte van de nieuwe woningen, hetgeen het uitzicht en het licht zou wegnemen; de bewoners zijn bang dat ze tegen een blinde muur dan wel schutting aan gaan kijken
- 3) de “inkijk” die gecreëerd wordt door de ramen die gesitueerd zijn in de bovenverdieping van de nieuwe woning naar de kant van de Hartemaat;
- 4) Er is vraag naar meer groen voorziening.

informatie voorziening omwonenden van het plan aan de Benesserlaan 35 (e-mail 20-7-2022)

Beste heer, mevrouw,

In deze e-mail ontvangt u informatie over de voortgang van het nieuwbouwplan 'Benesserhof' locatie Benesserlaan 35 in Uitgeest. In onze bewonersbijeenkomst van 4 maart 2022 hebben wij u geïnformeerd over de verschillende wijzigingen die, op advies van de gemeente en naar aanleiding van de bewonersparticipatie in 2021, in het woningbouwplan zijn aangebracht.

Wat is de voortgang op dit moment?

In de periode vanaf 4 maart tot en met nu zijn er een aantal vervolgstappen gezet. Mede door de inbreng van omwonenden tijdens en na de bewonersbijeenkomst op 4 maart alsmede het overleg met de verkeerskundige van de gemeente, is het oorspronkelijke ontwerp aangepast. Het ontwerp is aangepast als het gaat om parkeervoorzieningen en het architectonische voor inpassing van 3 sociale (koop)woningen is aangepast (versoerd). Op maandag 4 juli is het aangepaste plan besproken in de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Uitgeest. De ARK heeft een akkoord op hoofdlijnen uitgesproken ten aanzien van de ruimtelijke inpassing en het bouwvolume. De architectonische vormgeving wordt verder besproken in een later stadium.

Wat zijn de resultaten van de milieukundige onderzoeken?

Afgelopen maanden zijn er ten aanzien van de bestemmingswijziging, veel onderzoeken verricht (bodem, geluid, Flora en Fauna etc.). Ook is een start gemaakt met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het wijzigen van de bestemming.

Alle onderzoeken zijn ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst IJmond. Vooralsnog zijn er geen belemmeringen voor een bestemmingswijziging naar voren gekomen.

Hoe verder?

Wij verwachten u na de zomer (begin september) verder te kunnen informeren. De verwachting nu is, eind oktober de formele procedure voor het wijzigen van de huidige 'maatschappelijke' bestemming alsmede de procedure voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning (sloop-nieuwbouw) te kunnen starten.

Voor nu, wensen wij u een fijne zomervakantie.

Met vriendelijke groet,
namens

SENVD Architecture

informatie voorziening omwonenden van het plan aan de Benesserlaan 35 (e-mail 23-11-2022)

Beste buurtbewoner,

In deze e-mail ontvangt u informatie over de voortgang van het nieuwbouwplan 'Benesserhof' locatie Benesserlaan 35 in Uitgeest.

Op 22 september 2022 heeft de raad van de gemeente Uitgeest ingestemd met het toepassen van de coördinatieregeling, artikel 3.30 Wro (Wet ruimtelijke ordening) voor het plan Benesserhof, hetgeen betekent dat de procedure inzake de bestemmingsplanwijziging, alsmede de aanvraag van de omgevingsvergunning tegelijkertijd zullen worden behandeld en beoordeeld.

De aanvraag van de omgevingsvergunning is ingediend en de afgelopen maanden hebben we gewerkt aan het ontwerpbestemmingsplan. Ondertussen zijn uit de onderzoeken (bodem, geluid, Flora en Fauna etc.) die voorgelegd zijn aan de Omgevingsdienst IJmond voor alsnog geen belemmeringen voortgekomen. Op basis van de recente uitspraak van de Raad van State op 2 november 2022 waarbij de bouwvrijstelling stikstof is komen te vervallen, hebben we een onderzoek laten uitvoeren op de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof. De stikstofberekening die we hebben laten uitvoeren en in het ontwerpbestemmingsplan hebben opgenomen staat vooralsnog de voortgang van de procedure en uiteindelijke realisatie van het bouwplan niet in de weg. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de op ruime afstand beschermde Natura-2000/NNN-gebieden en daarom is er geen vergunning Wnb nodig (Wet Natuurbescherming).

Op 8 november 2022 heeft het College van B&W een akkoord gegeven op de ter inzagelegging van het ontwerp van de omgevingsvergunning en de bestemmingsplanwijziging.

Wat is de voortgang op dit moment?

Op 6 december zal de Commissie RO gevraagd worden in te stemmen met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende ontwerp-omgevingsvergunning voor zienswijzen. Daarna zal volledige inzage en publicatie van de stukken plaatsvinden op woensdag 14 december, vanaf donderdag 15 december liggen de stukken ter inzage voor een periode van zes weken.

Houdt u de website van de gemeente Uitgeest de komende weken in de gaten voor wat betreft de agenda van de commissie RO en 'De Uitgeester' voor wat betreft inzage van het nieuwbouwplan "Benesserhof".

Met vriendelijke groet,
namens

SENVD Architecture