

Gemeenteraad Bloemendaal  
Raadscommissie Grondgebied

Amsterdam, zaterdag 30 januari 2016

Per e-mail naar: [griffie@bloemendaal.nl](mailto:griffie@bloemendaal.nl)

Betreft: reactie op inspraak commissievergadering grondgebied

Geachte leden van de Raadscommissie Grondgebied,

Op 12 januari jl. is bij uw commissie Grondgebied de herontwikkeling van de Vijverwegkerk op het perceel Vijverweg 14 in Bloemendaal besproken. Zoals u weet, zijn wij - Wibaut B.V. (Vijverweg B.V.) – de initiatiefnemer van dit project. Wibaut ontwikkelt meerdere, bijzondere woningbouwprojecten in de regio, zoals onder andere de nieuwbouwtwontwikkeling Park Wimbledon in Overveen en de transformatie van het monumentale schoolgebouw Mons Aurea in Haarlem. Wij proberen dat altijd te doen met respect voor de omgeving en omwonenden. Wij zijn zeer verheugd met het feit dat het college op 17 november 2015 een onder voorwaarden positief principebesluit heeft genomen voor ons project aan de Vijverweg.

Tijdens uw commissievergadering is door de heer Bogaars en de Stichting Ons Bloemendaal ingesproken. Kort gezegd hebben de inspraakreacties betrekking op de gevolgen van ons project voor de woon- en leefomgeving van omwonenden en op de vraag of het nieuwe gebouw passend is in de omgeving, in het bijzonder in relatie tot Villa Hartenlust.

Wij willen graag met deze brief reageren op de inbreng van voornoemde personen. Wij beogen daarmee niet alleen uw commissie een volledig beeld te geven van de (huidige) stand van zaken, maar hopen ook dat sommige bezwaren van omwonenden kunnen worden weggenomen.

### **Overleg met omwonenden**

Daaraan voorafgaand willen wij graag benadrukken dat wij, in onze ogen, nog steeds in overleg zijn met de buurt en andere betrokkenen en dat wij hopen dat dit overleg ook zal worden voortgezet. Het overleg dat reeds is gevoerd, heeft ook al tot wijzigingen geleid. Het is dus niet juist dat de buurt met het principebesluit is 'overvallen' door dit project.

We hebben de omwonenden al op 17 april 2014 een brief gestuurd met de uitnodiging om zich als geïnteresseerde buurtbewoner aan te melden via website [www.vijverweg14.nl](http://www.vijverweg14.nl). Aansluitend hebben we onder de 40 aangemelde omwonenden een enquête gehouden, waaraan 25 omwonenden hebben meegedaan. De resultaten zijn middels een presentatie op 7 juli 2014 gedeeld met de omwonenden en raadsleden. Vervolgens zijn alle omwonenden uitgenodigd voor een presentatie van het plan op basis waarvan de gemeente het principebesluit heeft genomen. Nagenoeg alle direct omwonenden zijn bij een van deze presentaties aanwezig geweest.

Het principebesluit schrijft verder voor dat wij de gemeente dienen te informeren over de resultaten van consultatie van de direct omwonenden en dat wij in overleg moeten treden met de gemeente om te bezien hoe we eventuele gegronde bezwaren vanuit de omgeving kunnen oplossen. Deels hebben we dat dus al gedaan. Naast de website, de enquête en eerdere presentaties in 2014 hebben we verder op 25 november en op 1, 3 en 4 december 2015 informatieavonden georganiseerd en ook met deze brief proberen we daaraan invulling te geven.

Overigens herkennen wij ons niet in de kritiek van de heer Bogaars, naar aanleiding van door u gestelde vragen, dat de informatieavonden 'een monoloog' zijn geweest en dat wij delen uit het verslag zouden hebben weggelaten. Wij staan altijd open voor vragen of commentaar op onze verslagen en wij hebben van sommige omwonenden reacties ontvangen. Op basis daarvan zijn ook aanpassingen doorgevoerd.

We kunnen echter niet alle wensen van alle omwonenden inwilligen, want waar de een juist een verschuiving van het gebouw naar het westen wil, wilde de ander juist een verschuiving naar het oosten. Vanuit het eigen standpunt is dat begrijpelijk, maar praktisch gezien niet werkbaar.

### **Gevolgen voor de leefomgeving**

Wij zullen hierna ingaan op de gevolgen van het project voor de leefomgeving en de direct omwonenden. We willen echter graag wijzen op het feit dat zowel in de gemeentelijke structuurvisie als woonvisie staat geschreven dat er een behoefte is aan meer woningen en vooral aan appartementen die geschikt zijn voor senioren. Het project past ook volledig in het beleid van de gemeente om de woonfunctie voor vrijkomende niet-woongebouwen te bevorderen. Tegelijkertijd bevordert dit de doorstroming van senioren waardoor er weer ruimte komt voor gezinnen.

De heer Bogaars heeft aangegeven, mede namens andere direct omwonenden, dat zij vooral vrezen voor een ernstige aantasting van het woongenot (privacy, rust, ruimtelijke akoestiek, uitzicht en schaduwwerking) als gevolg van het woongebouw.

Het is een feit dat de komst van een gebouw met 14 (senioren) appartementen, met nieuwe bewoners, in vergelijking tot de huidige kerk tot een andere situatie in de omgeving zal leiden. Er zullen veranderingen zijn wat betreft uitzicht en privacy, maar van een ruimtelijk onaanvaardbare aantasting van deze zaken zal ons inziens geen sprake zijn. De afstand van het nieuwe gebouw tot aan de omliggende woningen zal ruim voldoende zijn; de huidige kortste afstand tussen kerk en woonbebouwing aan de oostzijde neemt met 5 meter toe. Het nieuwe gebouw staat, evenals het oude gebouw op, om en nabij, 35 meter van het hoofdvolume van de heer Bogaars.

In het bijzonder ook wat betreft de schaduwwerking zal het project volgens ons minimale gevolgen hebben. Gelet op de bezwaren op dit punt hebben we echter nu al opdracht gegeven aan een onafhankelijk en erkend onderzoeksbureau om de schaduwwerking van het voorlopig ontwerp in kaart te brengen. Zodra dit rapport gereed is, zullen wij het zo spoedig mogelijk aan u en de omwonenden beschikbaar stellen. Bij dit alles is natuurlijk wel van belang dat het een vast gegeven in onze ruimtelijke ordening is dat in het algemeen geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Ook de eisen die ons burendrecht stelt aan het in acht nemen van afstand tot naburige erven worden ruimschoots in acht genomen.

Wij zijn ervan overtuigd dat geen sprake is van een onaanvaardbare of dramatisch verandering. In het bijzonder de bouwhoogte neemt feitelijk niet onaanvaardbaar toe en is geringer dan nu toegestaan. Wij vinden het toch wel van belang om erop te wijzen dat ons project een veel minder grote planologische inbreuk vormt, dan het bestemmingsplan nu al toelaat (hetgeen overigens wordt bevestigd door een planschadeanalyse die door een deskundige is opgesteld en die op verzoek beschikbaar is):

- toegestaan bouwvlak en bouwhoogte en daarmee het bouwvolume zijn nu groter dan wij zullen realiseren: bouwvlak neemt af van 1.054 m<sup>2</sup> naar 850 m<sup>2</sup> inclusief buitenruimtes (afname van ca. 20%) en de bouwhoogte gaat van maximaal 16 naar 12/13 m. (zie hierna).
- (de intensiteit van) het nu toegestane gebruik kan potentieel tot een grotere impact leiden. Op dit moment zijn immers, scholen, medische voorzieningen, zorghotels, verzorgingstehuizen en kinderdagverblijven toegestaan.

In zoverre zou ook gesteld kunnen worden dat de buurt door dit project op langere termijn beschermd blijft tegen veel verdergaande ruimtelijke ingrepen.

Wat betreft de bouwhoogte blijkt uit het principebesluit dat toegestaan is een gebouw met 4 bouwlagen en een bouwhoogte van 12 meter. Wij hebben eerder een iets ruimere bouwhoogte gecommuniceerd, aannemende dat deze minimaal noodzakelijk was om deze 4 bouwlagen (3 normale bouwlagen en een (zeer) terughoudende penthouse laag) te kunnen realiseren. Indien dat inderdaad het geval blijkt te zijn, staat in ieder geval vast dat volstaan kan worden met de standaard binnenplanse afwijkingsbevoegdheid die ieder bestemmingsplan bevat voor geringe afwijkingen van de gegeven maatvoering met maximaal 10% (hier dus maximaal 1,2 meter).

De tekeningen die circuleerden met betrekking tot het huidige, maximaal toegestane bouwvolume zijn op voor ons onbekende wijze bij de omwonenden terecht gekomen, maar de tekeningen zijn op zich wel volkomen gebruikelijk bij dit soort projecten. Zo moet er bijvoorbeeld alleen al ten behoeve van de planschadeanalyse een planvergelijking worden gemaakt, waarbij de maximale planologische mogelijkheden in beeld moeten worden gebracht.

We kunnen, tenslotte, de gestelde vrees voor overlast en verlies aan privacy ook anderszins niet goed begrijpen: het project is immers gericht op 14 luxe seniorenappartementen. Daarvan behoeft in alle redelijkheid toch niet op voorhand te worden aangenomen dat het project tot een enorme uitbreiding van luidruchtige omwonenden leidt. Bovendien zullen de auto's van de bewoners kunnen worden gestald in de eigen, verdiepte parkeergarage. Wij geloven dat deze enorme investering van een verdiepte parkeergarage leidt tot een verbetering van de parkeerproblematiek in de gemeente Bloemendaal. In zoverre kunnen wij de kritiek van de heer Bogaars dan ook niet plaatsen.

### **Stedenbouw/architectuur**

Wat betreft de meer stedenbouwkundige aspecten willen we benadrukken dat de kerk zelf geen zwaarwegende (monumentale) kenmerken heeft en dat we verder al geruime tijd intensief samenwerken met de stedenbouwkundigen van de gemeente om te komen tot een aanvaardbaar ontwerp. Daarbij is bepaald niet over een nacht ijs gegaan en de situatie ter plaatse is wel degelijk grondig door de stedenbouwkundigen van de gemeente geanalyseerd. En nogmaals, wij gaan ervan uit dat we nog steeds in gesprek met omwonenden zijn en er is dus nog steeds ruimte om in gezamenlijk overleg tot

aanpassingen te komen. Daarnaast moet de architectuur nog verder uitgewerkt worden en – niet minder van belang – zal de vergunningaanvraag in dat opzicht ook nog door de welstand getoetst worden. Ten aanzien van de opmerkingen over de monumentaliteit van villa Hartenlust en de belendende villa's verwijzen wij u naar de bijgevoegde notitie van de door Wibaut ingeschakelde stedenbouwkundige Mark van der Heide. Hieruit blijkt dat Bloemendaal een verscheidenheid van grote en minder grote gebouwen kent in verschillende bouwstijlen die door de eeuwen heen zijn gerealiseerd.

Ook eventuele fysieke gevolgen voor de omgeving, bijvoorbeeld vanwege de parkeergarage, zullen onderzocht worden en waar nodig zal worden ingegrepen. Onze inzet en toegevoegde waarde ligt in het realiseren van projecten van hoge kwaliteit. We werken daarom uitsluitend met kundige en ervaren partijen.

De historie en het karakter van de omgeving zullen dus nog volop aan bod komen. Tegelijkertijd hopen wij dat u ook rekening zult willen houden met het gegeven dat er nu een op zichzelf niet bijzondere kerk aanwezig is, die niet meer wordt gebruikt. Ook zal de footprint van het project kleiner zijn dan de huidige bebouwing en zal er dus meer groen rondom gerealiseerd worden.

Wij hopen dat u zich hiermee naar behoren geïnformeerd acht. Vanzelfsprekend zijn wij graag bereid een en ander verder toe te lichten. Wij hebben u en alle overige raadsleden via de fracties al uitgenodigd voor een uitgebreide presentatie van onze plannen op landgoed Hartenlust op maandag 15 februari 2016. Wij beantwoorden ook dan graag uw eventuele vragen en we nemen u graag mee naar de locatie.

Hoogachtend,  
mede namens het projectteam Vijverweg 14,



Ernest van der Meijde

Bijlage: MHUD\_ Notitie stedenbouwkundige context ontwikkelingsplan Vijverweg 14.pdf