Nota van zienswijzen Oldenhove

Volgnr.	Corsanummer	Betreft	Samenvatting zienswijze (puntgewijs)	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
1	2017000540	VvE Overduin	1. De voorkant van het bouwvlak op de plankaart wijkt af van het bouwvlak in de tekening van de voortoets Natuurwetgeving. VVE Overduin vraagt om een eenduidige bepaling van het bouwvlak.	Het bouwvlak op de plankaart is leidend. Het op pagina 11 uit de Voortoets natuurwetgeving (bijlage 1) aangegeven vlak is bepaald aan de hand van de ten tijde van het onderzoek geldende inzichten. De contour van het bestaand gebouw is hierin opgenomen. Het feitelijke verloop van het bouwvlak was (en is) onbekend. De uitkomsten van het onderzoek wijzigen daardoor niet.	geen aanpassing
			2. De voorgestelde vergroting van het bouwvlak met een meter naar het oosten maakt de doorgang tussen Oldenhove en Overduin smaller, wat het omgevingsgeluid versterkt en geluidsoverlast doet toenemen. Daarom is VVE Overduin tegen voorgestelde uitbreiding van het bouwvlak aan de oostzijde.	De doorgang kan eventueel 1 meter smaller worden dan in de bestaande situatie. Het staat niet op voorhand vast dat dit gaat gebeuren, dat is afhankelijk van het ontwerp van de nieuwbouw. Wanneer de doorgang 1 meter smaller wordt, dan heeft dit onvoldoende gevolg voor de geluidsbelasting, de woonomgeving wordt niet dermate extra belast dat maatregelen noodzakelijk maakt.	geen aanpassing
			3. De versmalling van de doorgang brengt de veiligheid van de verschillende verkeersstromen in gevaar.	De minimale afmeting van vrije ruimte om sprake te laten zijn van een veilig situatie is 4,80 meter. De afstand is 6,40 meter en is breder dan de minimale vereiste afstand.	geen aanpassing
			4. VVE Overduin pleit voor de aanleg van een drainagesysteem, tenminste langs de gehele oostkant en zuidkant van het Oldenhove-terrein, waarmee water naar het boezemwatersysteem aan de noordkant wordt afgevoerd zodat wateroverlast bij Overduin wordt voorkomen.	De afwatering is afhankelijk van het ontwerp van de nieuwbouw. Dit is niet van toepassing in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is wel vastgelegd dat het realiseren van water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk is binnen de bestemmingen Water, Tuin-1 en Maatschappelijk. De bestemmingen zullen geen belemmering vormen voor het aanleggen van waterafvoer.	geen aanpassing
			5. VVE Overduin wil dat de uitwerking van oppervlaktewater-compensatie integraal deel uit maakt van het ontwerp en landschapsplan van Oldenhove en gerealiseerd wordt voor de start van de bouw.	Voor kennisgeving aangenomen. Dit is pas van toepassing bij het ontwerp van de nieuwbouw.	geen aanpassing
			6. VVE Overduin is tegen infiltreren van hemelwater en wil een verbod op infiltreren en onderwaterdrainage, zodat zij niet geconfronteerd kunnen worden met een ongewenste retourstroom ca. infiltratie vanuit de zwaar belaste sloot.	Infiltratie kan niet verboden worden. Infiltratie kan voorkomen worden door het gehele terrein te overkappen, we denken niet dat dit wenselijk is. Los daarvan wordt dit niet in het bestemmingsplan bepaald. Wel begrijpen we de zorgen over de afvoer van water en dat het water geen overlast moet geven op naburige percelen. Dit zal uitgewerkt moeten worden in het ontwerp van het nieuwe gebouw en de technische uitvoering daarvan.	geen aanpassing
			7. VVE Overduin wil uitsluiting van bestemmingen zoals kinderopvang en speelvoorzieningen binnen de bestemming Maatschappelijk, omdat dit sterk verkeer- en geluidsaantrekkende bestemmingen zijn.	Deze functies zijn standaard mogelijk binnen de bestemming Maatschappelijk, dat is ons beleid. Hier kan geen uitzondering op worden gemaakt. Een eventuele verkeerstoename als gevolg van functiewijziging kan vanwege de grootte van het perceel binnen de plancapaciteit worden opgevangen.	geen aanpassing
			8. VVE Overduin pleit voor een duurzaam ontwerp waarbij optimaal rekening wordt gehouden met beperking van de geluidsoverlast door het concentreren van verkeersstromen aan de westkant en de aanvoerroute om te draaien.	Het bestemmingsplan geeft de kaders voor hetgeen gebouwd mag worden. Een duurzaam ontwerp wordt niet bepaald in het bestemmingsplan. De aanvoerroute is afhankelijk van het ontwerp van de nieuwbouw. Er zijn geen beperkingen die ons een reden geven om aanbevelingen te doen over het omdraaien van de aanvoerroute.	geen aanpassing
			9. Een extra ingang naar de kelder aan de zuidoosthoek van het pand is voor VVE Overduin onacceptabel.	Het staat niet op voorhand vast waar de (hoofd-)entrees gesitueerd worden, dat is afhankelijk van het ontwerp van de nieuwbouw. Tevens geeft de milieuwetgeving geen eisen voor geluidsoverlast die veroorzaakt wordt door de situering van toegangsdeuren. Hier wordt dan ook niet in het bestemmingsplan op technische aspecten over geoordeeld.	geen aanpassing
			10. In de toelichting is bepaald dat aan de nieuwe zuidgevel vijf bomen dienen te verdwijnen, waarvan in een eerder stadium een herplantplicht is opgenomen. VVE Overduin is tegen kap van bomen aan de voorzijde en pleit voor handhaving van de bestaande zichtlijnen en een open en groene uitstraling van de openbare ruimte .	Het klopt dat er in de toelichting, in navolging van de natuurtoets, een aanbeveling is gedaan om enkele bomen te verwijderen in verband met de slechte conditie van deze bomen. De definitieve beslissing over de kap van bomen komt pas aan de orde op het moment dat het definitieve ontwerp van het gebouw en de inrichting van de buitenruimte bekend is. De kap van bomen in het algemeen komt dus pas ter sprake wanneer er een ontwerp is voor de nieuwbouw. Dan pas zal bepaald worden welke bomen misschien moeten verdwijnen en welke behouden moeten worden, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de levensvatbaarheid van de bomen. Dit leidt dan ook niet tot aanpassing van de tekst in paragraaf 5.5.1. ad 5.	In de toelichting, paragraaf 4.2, kopje Groenvoorzieningen, komt de tweede alinea te vervallen.

			11. In de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan wordt geen plaats en omschrijving van bijgebouwen aangegeven. In de regels is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 60m² bedraagt. En er zijn een goot- en bouwhoogte aangenomen van 3,25 +NAP en 6,25+NAP. VVE Overduin pleit voor nauwkeurige positionering en omschrijving van de beoogde functie van het bijgebouw in de verbeelding.	De positionering van bijgebouwen wordt bepaald door het neerleggen van de bestemming Maatschappelijk buiten bouwvlak. Binnen deze bestemming is het mogelijk bijgebouwen te plaatsen. Het is aan de aanvrager waar hij deze wil plaatsen.	geen aanpassing
			12. VVE Overduin dringt aan op de instelling van een commissie met vertegenwoordigers namens Oldenhove en St. Jacob. Door vroegtijdig contact worden elkaars standpunten helder en kunnen eventuele geschillen worden voorkomen. VVE Overduin geeft suggesties voor het takenpakket van deze commissie.	Voor kennisgeving aangenomen. Is niet van toepassing op het bestemmingsplan.	geen aanpassing
2	2017000836	Bloemendaalseweg 185	1. Bezwaar tegen uitbreiding bestaande bouwvlak aan NW zijde omdat het de bereikbaarheid vermindert en in strijd is met de gevestigde erfdienstbaarheid	De wijze van bestemmen beperkt de erfdienstbaarheid niet. Het is aan de ontwikkelaar om in het ontwerp van de nieuwbouw rekening te houden met de erfdienstbaarheid.	geen aanpassing
			2. Bezwaar tegen verandering Tuin-1 in Maatschappelijk aan de noordzijde omdat meer verharding wateroverlast zal veroorzaken, waar geen voorziening voor is getroffen.	De parkeermogelijkheden in het huidig bestemmingsplan komen niet overeen met de feitelijke situatie. Een deel van de parkeerplaatsen is gesitueerd in Tuin-1, waar slechts 2 parkeerplaatsen zijn toegestaan. Dit wordt gecorrigeerd in het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast heeft Sint Jacob een schetsontwerp aangeleverd voor de nieuwbouw, waarop de parkeerplaatsen iets anders zijn gesitueerd. Enige flexibiliteit voor nieuwe parkeerplaatsen willen wij mogelijk maken. Echter kan dit op een efficientere manier. In overeenstemming met de Team Groen zal er meer van de huidige groenstrook aan de achterzijde behouden worden. De hoeveelheid verharding is afhankelijk van het ontwerp van de nieuwbouw. De bestemming Maatschappelijk biedt de mogelijkheid om maatregelen te treffen ter voorkoming van wateroverlast. Zie ook de beantwoording van volgnr 1 onder 4. Het terugbrengen van de bestemming Maatschappelijk heeft bovendien een positief effect op de noordelijke groenstrook. De groenstrook achter het bestaande Oldenhove te Overveen is van hoge waarde, het vormt lopende van oost naar west een groene corridor. Momenteel staan er een aantal bomen op die voor de gemeente van minder waarde zijn, echter geldt hier wel een herplantplicht voor. Het heeft de voorkeur om de parkeerplaatsen te situeren op de huidige plek en ter plaatse van de bestaande bomen, in plaats van in de huidige groenstrook. Verplaatsen van de groenstrook tussen verharding in of zonder bosachtige onderbeplanting geeft minder verbinding voor flora en fauna, dus heeft minder waarde. Door de aanpassing van de bestemmingen blijft de groenstrook achter Oldenhove grotendeels gespaard, wat in het belang is van de flora en fauna in dit gebied.	De plankaart wordt aangepast ten noorden van het hoofdgebouw. De parkeerplaatsen kunnen meer compact gerealiseerd worden, zodat er een kleinere kans is op toename van verharding en een strook waardevol groen behouden blijft. Een strook van 10,5m diep met bestemming Maatschappelijk wordt omgezet naar de bestemming Tuin-1.
			3. Bezwaar tegen verandering Tuin-1 naar Maatschappelijk ten behoeve van parkeren omdat de HOED Overveen geen praktijk zal beginnen in Oldenhove en daarom met de bestaande parkeerplaatsen voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte.	Zoals bij volgnummer 2 onder 2 vermeld wordt is de bestemmingswijziging van Tuin – 1 naar Maatschappelijk noodzakelijk om een deel van de bestaande parkeerplaatsen te bestemmen en om speling in te bouwen voor de toekomstige inrichting van het terrein. De verruiming van de bestemming Maatschappelijk zal echter beperkt worden ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.	geen aanpassing