

Bestemmingsplan Bloemendaal-Dorp, 4^e herziening



Gemeente Bloemendaal
Afdeling Bouwen en Wonen / Ruimtelijke Ordening
Registratienummer: 2009036672

Januari 2010

Toelichting

Aanleiding

Deze 4^e herziening van het bestemmingsplan Bloemendaal-Dorp heeft betrekking op het perceel Kerkplein 16 te Bloemendaal. Op de begane grond van het gebouw zijn restaurant Vreeburg en Terra Cotta gevestigd. De 1^e verdieping was tot enkele jaren geleden in gebruik als partyzaal. Dit gebruik is echter beëindigd. Bij de heer G.A.A. van der Veldt, eigenaar van het perceel, is de wens ontstaan om de bovenverdieping te verbouwen tot een appartement en een tweede verdieping te realiseren voor een tweede appartement.

Op 17 juli 2008 heeft de heer G.A.A. van der Veldt een bouwaanvraag ingediend voor:

- het veranderen en verhogen van partyzalen tot 2 appartementen;
- het bouwen van een dakopbouw aan de achterzijde;
- gewijzigd plan voor het bouwen van een berging inclusief hellingbaan/bordes.

In 2003 heeft de heer Van der Veldt al een vergelijkbare bouwaanvraag ingediend. Voor deze bouwaanvraag is een vrijstellingsprocedure gestart. De bouwvergunning is echter geweigerd vanwege een privaatrechtelijke belemmering bij de entree. Deze privaatrechtelijke belemmering is inmiddels opgelost.

Omschrijving aanvraag

Op de begane grond wordt intern een deel van de biljartzaal benut voor het realiseren van bergingen ten behoeve van de appartementen. Deze bergingen krijgen een tweede bouwlaag met daarin een technische ruimte en personeelsruimte. De bouwhoogte bedraagt voor dit deel 6.40 meter.

Aan de achterzijde vindt een uitbreiding van 10 m² plaats ten behoeve van een nieuwe berging. Deze berging zal benut worden voor de opslag van vuilcontainers, papierbak en vetopslag. Tevens wordt een hellingbaan gerealiseerd ten behoeve van de berging voor de vuilcontainers. De hellingbaan is nodig om het niveauverschil tussen de bergingen en het straatniveau te overbruggen. De berging voor vuilcontainers en de hellingbaan zijn geprojecteerd op gemeentegrond. Deze grond zal verkocht worden aan de aanvrager. Op de 1^e verdieping zullen twee appartementen worden gerealiseerd. Tevens zal een tweede verdieping worden gerealiseerd ten behoeve van het tweede appartement. De goothoogte komt hiermee op 9.80 meter te liggen. De bouwhoogte is circa 12.00 meter.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Bloemendaal-Dorp. Het plan is geprojecteerd op gronden met de bestemming Horecadoeleinden met een goothoogte van ten hoogste 10 meter. Het plan gaat uit van een goothoogte van 9.80 meter aan de voorzijde. De berging en hellingbaan zijn geprojecteerd op gronden met de bestemming Verblijfsdoeleinden. De te realiseren appartementen zijn in strijd met de bestemming Horecadoeleinden. De berging en hellingbaan zijn in strijd met de bestemming Verblijfsdoeleinden. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is vereist om medewerking te kunnen verlenen aan het plan.

Provinciaal beleid

Het perceel is gelegen binnen de in het streekplan aangegeven rode contour. De herziening is niet in strijd met provinciaal beleid.

Relatie beleidsnota Projectbesluiten en Ontheffingen

Het bestemmingsplan Bloemendaal-Dorp is een modern bestemmingsplan. Op grond van de beleidsnota geldt in dat geval dat in principe geen medewerking wordt verleend aan een ontheffing of herziening van het bestemmingsplan. Uitzondering op deze regel kan gemaakt worden als het bestemmingsplan daarmee gediend is.

In dit geval is het bestemmingsplan en daarmee de ruimtelijke situatie ter plaatse gediend met deze bestemmingsplanherziening. De beëindiging van het gebruik als partyzaal heeft een gunstige invloed op de omgeving. Geluidsoverlast en parkeerdruk zijn ter plaatse verminderd. Bovendien leent de locatie in het hart van Bloemendaal zich goed voor een woonfunctie. Ook in de aangrenzende panden zijn boven de winkels en bedrijfsruimten woningen toegestaan. In het bestemmingsplan Bloemendaal-Dorp wordt het versterken van de woonfunctie ook als beleidsuitgangspunt gehanteerd.

Aan de achterzijde van het pand zal ook een verbetering worden bereikt. Door het realiseren van de berging wordt voorkomen dat vuilcontainers op straat staan. Daarnaast zal de koelinstallatie binnen worden geplaatst, waardoor beperking van geluid voor de directe omgeving wordt bereikt.

Stedenbouwkundige afweging

De huidige goot- en bouwhoogte van het gebouw is 8.20 meter. Het geldende bestemmingsplan Bloemendaal-Dorp biedt op dit perceel de mogelijkheid een gebouw op te richten met een goothoogte van 10 meter. Een maximale bouwhoogte is niet bepaald. Het realiseren van de 2^e verdieping ten behoeve van de appartementen past binnen de maximaal toegestane goothoogte. Dat betekent dat de bouwmassa past binnen de nu al geldende regels. De herziening is alleen noodzakelijk vanwege het gebruik als appartement en de berging. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is daar geen bezwaar tegen.

Landschappelijke en natuurlijke waarden

Landschappelijke en natuurlijke waarden zijn ter plaatse niet aanwezig. Deze herziening heeft daar dan ook geen invloed op.

Milieu-aspecten

Duurzaam bouwen en klimaatbeleid

Vanuit de gemeente wordt duurzaam bouwen gestimuleerd. De aanvrager zal daarom de Menukaart duurzaam verbouwen van de gemeente ontvangen. Op grond van het gemeentelijk klimaatbeleid streven wij een verscherpte epc-norm van 0,72 na voor de woningen. Op het restaurant Vreeburg is het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (activiteitenbesluit) van toepassing. Voor zover het bouwplan betrekking heeft op het wijzigen van de inrichting dienen volgens het activiteitenbesluit alle energiebesparingsmaatregelen met een terugverdientijd van minder dan vijf jaar te worden toegepast.

Wegverkeerslawaaï

Het plan is gesitueerd op circa 90 meter afstand van de Hartenlustlaan, en hiermee binnen de geluidzone van de Hartenlustlaan. Het plan ligt buiten de contour van de voorkeursgrenswaarde van 48 Lden op grond van de Wet geluidhinder. Voor het plan behoeft derhalve geen hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Voor de overige wegen in de nabijheid van het plan geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze wegen hebben op grond van de Wet geluidhinder geen geluidzone.

Bodemkwaliteit

Ter plaatse van de locatie van het bouwplan is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Voor zover bekend bij de gemeente is geen olietank bij het perceel Kerkplein 16 aanwezig of aanwezig geweest. Het historisch gebruik van de locatie is in principe niet verdacht ten aanzien van de bodemkwaliteit.

In juli 2007 is de bodemkwaliteitskaart regio IJmond vastgesteld. In de bodemkwaliteitskaart zijn voor de boven- en ondergrond de zones met naar verwachting vergelijkbare bodemkwaliteit aangegeven. Deze verwachting is gebaseerd op de gemiddelde uitkomsten van bodemonderzoeken in deze zones. Kerkplein 16 bevindt zich in bodemkwaliteitszone W1. De verwachte gemiddelde (diffuse) bodemkwaliteit voor zone W1 is:

Zone W1	Zonekwaliteit	Bepalende stoffen
Bovengrond	Licht verontreinigd	Koper, kwik, lood, zink en PAK
Ondergrond	Schoon MVR	PAK

Gezien het onverdachte bodemgebruik van de locatie wordt er van uitgegaan dat de bodemkwaliteit overeenkomt met deze gemiddelde bodemkwaliteit. Voor de bovengrond van de locatie dient dus indicatief gerekend te worden op een mogelijke lichte verontreiniging. Een dergelijke lichte verontreiniging vormt geen belemmering voor het afgeven van een bouwvergunning voor het bouwplan. De ondergrond kan indicatief als schoon bestempeld worden.

Luchtkwaliteit

Ter plaatse van de planlocatie worden de grenswaarden voor de luchtkwaliteit op grond van de Wet luchtkwaliteit niet overschreden. Het bouwplan zal niet in betekenende mate bijdragen tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de planherziening.

Externe veiligheid

Woningen worden op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI 2004) aangemerkt als gevoelig objecten. Volgens de Risicokaart van de provincie Noord-Holland, liggen in de nabijheid van het perceel geen risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen. Uit oogpunt van externe veiligheid is er geen potentiële belemmering voor de voorgestelde realisatie van de bouw van twee (boven)woningen op de planlocatie.

Verkeersaspecten

Per appartement is een parkeernorm van 1.5 parkeerplaats reëel. Het realiseren van parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen op eigen terrein is niet mogelijk. Overwogen kan worden om per nieuwe woning een parkeervignet uit te geven. Daarvoor is in de directe omgeving, bijvoorbeeld tussen het Kerkplein en de Donkerelaan, nog wel ruimte aanwezig. Parkeren aan de achterzijde, Hofje van Stoel, is niet toegestaan met uitzondering van gereserveerde gehandicaptenparkeerplaatsen en kortstondig laden en lossen.

Wateraspecten

Grondwater

Het maaiveld nabij de achterzijde van de locatie Kerkplein 16 (Hofje van Stoel) bedraagt ongeveer + 3,30 m NAP.

De gemeten grondwaterstanden in de dichtstbijzijnde peilbuizen variëren tussen:

- peilbuis 37 Hartenlustlaan/Zuider Stationsweg + 0,99 m NAP en + 0,29 m NAP
- peilbuis 63 Donkerelaan 58 + 2,78 m NAP en + 1,44 m NAP

De betreffende peilbuizen worden sinds 1992 twee maal per maand gemeten.

Interpolatie van deze meetgegevens naar de achterzijde van de locatie Kerkplein 16 (Hofje van Stoel) geeft een variatie in de grondwaterstand ter plaatse van + 2,28 m NAP en + 1,12 m NAP. Gerelateerd aan het maaiveld van + 3,30 m NAP varieert de grondwaterstand tussen 1,02 m en 2,18 m beneden dat maaiveld. Deze waarden zijn slechts indicatief. Locale omstandigheden kunnen van invloed zijn op de werkelijke grondwaterstand.

In verband met klimaatontwikkelingen moet voor de toekomst rekening worden gehouden met een stijging van de hoogste grondwaterstand.

Riolering

In het Kerkplein en het Hofje van Stoel ligt een zogenaamd gemengd rioleringsstelsel. Dit houdt in dat het (huishoudelijke) afvalwater en het regenwater door dezelfde buis wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Gelet op de heersende grondwaterstand is het afkoppelen van schoon verhard oppervlak van de riolering niet aan te raden.

Habitatrichtlijn

Het perceel is niet gelegen in het gebied dat op grond van de Habitatrichtlijn is aangewezen als speciale beschermingszone.

Vogelrichtlijn

In Nederland zijn op grond van de Vogelrichtlijn speciale beschermingszones aangewezen. In de gemeente Bloemendaal is geen speciale beschermingszone op grond van de Vogelrichtlijn aangewezen.

Flora- en Faunawet

Bij werkzaamheden in de openbare ruimte waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten op de plek van de werkzaamheden is een ontheffing of vrijstelling nodig van artikel 75 van de Flora- en Faunawet. Het verlenen van ontheffingen in het kader van dit artikel is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

Aangezien de uitbreiding slechts circa 10 m² betreft en plaatsvindt op verhard terrein zal geen schadelijk effect optreden voor beschermde soorten.

Archeologie

Voor dit perceel is de Cultuur Historische Waardenkaart geraadpleegd. Op het perceel is geen sprake van hoge en zeer hoge geografische waarden, dan wel bouwkundige structuren van hoge en zeer hoge waarde. Eveneens is geen sprake van hoge of zeer hoge archeologische waarden op het perceel. Dit betekent dat verder onderzoek niet nodig is.

Juridische vormgeving

De voorliggende herziening voldoet aan de nieuwe Wro en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008). In deze herziening komt 1 bestemming voor, te weten: Gemengde Doeleinden. In de regels is bepaald dat binnen deze bestemming horeca en 2 appartementen zijn toegestaan. Voor het hoofdgebouw geldt een goothoogte van 10 meter, voor de berging geldt een goothoogte van 3 meter.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Op grond van de verordening Interactieve beleidsvorming Bloemendaal heeft het voorontwerp-bestemmingsplan met ingang van 27 maart t/m 7 mei 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 9 inspraakreacties ontvangen. In bijlage 1 is de beantwoording van de inspraakreacties opgenomen. In de inspraakreacties werd opgemerkt dat de twee appartementen mogelijk gesplitst zouden kunnen worden tot 4 appartementen. Gevraagd werd het aantal appartementen in de regels te beperken tot ten hoogste 2. Het splitsen van de appartementen is niet het uitgangspunt van de aanvrager. Vanuit het oogpunt van parkeren zou het realiseren van 4 appartementen echter niet wenselijk zijn. Om die reden is ingegaan op de wens van de betreffende omwonenden. Dat betekent dat de planregels op dit punt aangepast zijn en het aantal appartementen dus beperkt is tot ten hoogste 2.

Vooroverleg

Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening toegezonden aan een aantal maatschappelijke organisaties. Het betreft:

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland;

VROM-inspectie

Hoogheemraadschap van Rijnland

Stichting Ons Bloemendaal

Gedeputeerde Staten, VROM-inspectie en het Hoogheemraadschap hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. De betreffende brieven treft u aan in bijlage 2. Stichting Ons Bloemendaal heeft een inspraakreactie ingediend. Deze is beantwoord in bijlage 1. De reactie was geen aanleiding om een aanpassing te doen aan de herziening van het bestemmingsplan.

Bijlage 1

Beantwoording inspraakreacties

Voorontwerp-bestemmingsplan Bloemendaal-Dorp, 4^e herziening

Beantwoording inspraakreacties

Aanleiding

Ten behoeve van een bouwaanvraag voor café/restaurant Vreeburg op het perceel Kerkplein 16 te Bloemendaal is het voorontwerp-bestemmingsplan Bloemendaal-Dorp, 4^e herziening opgesteld. Het voorontwerp heeft van 27 maart 2009 t/m 7 mei 2009 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 9 inspraakreacties ontvangen. Eerder waren reeds 3 reacties ontvangen naar aanleiding van de publicatie van de ontvangen bouwaanvraag. Deze reacties worden ook meegenomen als inspraakreactie.

Inspraakreacties

Er is een inspraakreactie ontvangen van:

1. Mevrouw C.G. Rijnders, Hofje van Stoel 1, 2061 JE Bloemendaal (2009011487);
2. De heer K. Dommershuijzen, Hofje van Stoel 3, 2061 JE Bloemendaal (2009011453);
3. De heer S.R. Markham, Hofje van Stoel 4, 2061 JE Bloemendaal (2009009991);
4. Mevrouw Nieuwenhuys, Hofje van Stoel 6, 2061 JE Bloemendaal, Mevrouw G.M. Douze en de heer F.E.M.A. Scholtens, Hofje van Stoel 7, 2061 JE Bloemendaal, De heer S.R. Markham, Hofje van Stoel 4, 2061 JE Bloemendaal, Mevrouw A.C. Blom-Kamoen, Hofje van Stoel 9, 2061 JE Bloemendaal (2009010965);
5. De heer J. Grootegoed, Kerkplein 14, 2061 JD Bloemendaal (2009011297);
6. De heer Loef, Kerkplein 17, 2061 JD te Bloemendaal (2009011299);
7. De heer D. Dell, Grand Café Vreeburg, Kerkplein 16, 2061 JD Bloemendaal (2009010942);
8. De heer H.G. Dobbelaar, Oosterduinweg 251, 2111 XH Aerdenhout (2009010474);
9. Stichting Ons Bloemendaal, Dr. D. Bakkerlaan 65, 2061 EV Bloemendaal (2009010913).

De eerdere reacties zijn ingediend door:

10. mevrouw K.J. Slinger-Löwensteijn, Kerkplein 19, 2061 JD te Bloemendaal (2008015179);
11. de heer J. Loef, Kerkplein 17, 2061 JD te Bloemendaal (2008017774);
12. de heer J. Grootegoed, Kerkplein 14 te Bloemendaal (2008016032).

Samenvatting inspraakreacties

De inspraakreacties zijn als volgt samen te vatten:

Ad 1. Mevrouw C.G. Rijnders, Hofje van Stoel 1

1. Het Hofje van Stoel wordt al belast met afval en vrachtverkeer. Gevreesd wordt voor een toename hiervan.
2. aan de achterzijde van de woning is weinig zonlicht. Gevreesd wordt voor vermindering van zonlicht aan de voorzijde.
3. Gevraagd wordt waar auto's zullen worden geparkeerd.

Ad 2. De heer K. Dommershuijzen, Hofje van Stoel 3

1. De leefbaarheid in het Hofje van Stoel staat onder druk door de bevoorrading ten behoeve van de horeca, vuilniswagens en verkeer. De uitbreiding met twee appartementen zal de druk op de leefbaarheid verder doen toenemen;
2. Parkeervignetten of niet, de beschikbaarheid van parkeergelegenheid zal aangetast worden;
3. De bewoners van het Hofje van Stoel zijn oudere mensen;

4. Het bouwen van de bovenwoningen zal het licht van de ochtendzon reduceren;
5. Het uitbreiden van de woonfunctie in het centrum van Bloemendaal is niet bezwaarlijk, maar op de onderhavige locatie is dit niet wenselijk. De bestemmingsplanwijziging is in strijd met het belang van de bewoners van het Hofje van Stoel. Het college zou een zwaarder belang moeten geven aan de kwaliteit van het wonen in het Hofje van Stoel.

Ad 3. De heer S.R. Markham, Hofje van Stoel 4

1. het bouwen van twee etages zal veel van de oorspronkelijkheid van het Hofje van Stoel wegnemen;
2. de bouw zal de ochtendzon en veel licht wegnemen;
3. er bestaat de mogelijkheid van overlast. Er komen balkons aan de achterzijde en vanwege de beslotenheid van het Hofje is het erg gehorig.

Ad 4. Gezamenlijke inspraakreactie van Mevrouw Nieuwenhuys, Hofje van Stoel 6, Mevrouw G.M Douze en de heer F.E.M.A. Scholtens, Hofje van Stoel 7, De heer S.R Markham, Hofje van Stoel 4

1. De hoogte van de nieuwbouw werpt een te grote schaduw op de achterliggende huisjes, wat de vochtigheid zal doen verergeren;
2. In de huidige situatie is er al sprake van verkeersoverlast. De bewoners van het Hofje van Stoel zijn allemaal oudere mensen, die onmogelijk nog meer geluidsoverlast kunnen verdragen. Het huidige verkeer zou beter via de Donkerelaan en het Gestelsestraatje kunnen rijden.

Ad 5. De heer J. Grootegoed, Kerkplein 14

1. Het Kerkplein is geen beschermd dorpsgezicht, maar er zijn wel 5 rijksmonumenten rond het Kerkplein. Het Hofje van Stoel is provinciaal monument. Het bouwplan zal een massaal en kolossaal pand opleveren dat niet past bij het karakter van het plein en de kerk. Tevens zal het een letterlijk en figuurlijk een schaduw werpen op het Hofje van Stoel;
2. De toegestane goothoogte van 10 meter in het bestemmingsplan is niet correct. Deze maat is gebaseerd op de dakgoten van de belendende panden. Deze zijn echter lager dan 10 meter. Een goothoogte van 10 meter kan niet de bedoeling zijn geweest. Het pand zal boven alles uitrijzen. Het gebouw zal het zicht ontnemen van de dakkapel van het belendende pand;
3. Getwijfeld wordt of er wel 2 appartementen worden gerealiseerd en niet meer. Gevraagd wordt in de voorschriften het aantal appartementen te beperken tot 2.
4. Het beëindigen van het gebruik van de partyzaal wordt gebruikt als onderbouwing voor het bouwplan. Een situatie van overlast kan niet gebruikt worden als argument om de herziening van het bestemmingsplan te onderbouwen.
5. Gevraagd wordt, indien een woonfunctie wordt toegestaan, een bouwplan te maken waarbij Kerkplein 16 in evenwicht wordt gebracht met de karakteristieke omgeving en historische uitstraling van het gehele Kerkplein.

Ad 6. De heer Loef, Kerkplein 17, 2061 JD te Bloemendaal

1. In deze bouwaanvraag is de ingang van Vreeburg naar links verschoven, direct grenzend aan Kerkplein 17. Dat zal het woongenot aantasten. Sinds het rookverbod is het woongenot verslechterd. Veel mensen staan op straat. Het is nu het juiste moment om inpandig een rookruimte te realiseren. Ook andere omwonenden hebben overlast sinds de invoering van het rookverbod. Het verplaatsen van de entree is onaanvaardbaar.
2. De geplande verdieping bovenop het bestaande pand is buitensporig hoog.

- Ad 7. De heer D. Dell, Grand Café Vreeburg, Kerkplein 16, 2061 JD Bloemendaal
1. Bewoning boven de horecagelegenheid is niet wenselijk. Risico betreffende geluidsoverlast of een andere vorm van overlast is niet wenselijk.
 2. Het verkleinen van de ruimte aan de voorzijde is niet wenselijk. Dit zal ten koste gaan van de omzet. Ook de extra ruimte aan de achterzijde is niet gewenst, evenals een personeelsruimte.
 3. Bouwwerkzaamheden met overlast tijdens de openingstijden zijn niet gewenst.
 4. De aanvrager heeft geen overleg gevoerd over het plan. Het plan is in strijd met de huurovereenkomst.
- Ad 8. De heer H.G. Dobbelaar, Oosterduinweg 251, 2111 XH Aerdenhout
1. De eerdere vrijstellingsprocedure in 2003 is vanwege privaatrechtelijke belemmeringen gestaakt. Deze had betrekking op het gezamenlijk eigendom van de entree welke deels benut zal moeten worden voor de toegang tot de appartementen. Deze belemmering is nog niet opgelost. Er heeft nog geen financiële compensatie plaatsgevonden.
 2. De Vereniging van Eigenaren heeft nog een vordering van € 23.000,- bij de heer Van der Veldt vanwege achterstallige betalingen voor het onderhoud van het pand Kerkplein 16. Vanwege het bouwplan zullen de eigendomsverhoudingen wijzigen en derhalve de verdeelsleutel. Alvorens dit gebeurt zal de achterstallige betaling voldaan moeten zijn.
- Ad 9. Stichting Ons Bloemendaal, Dr. D. Bakkerlaan 65, 2061 EV Bloemendaal.
1. het bouwplan betekent een ernstige aantasting van het Kerkplein;
 2. de geplande nieuwbouw steekt 2.50 meter uit boven de belendende panden en maakt daardoor inbreuk op de continuïteit en eenheid van de bestaande gevelwand;
 3. het geplande gebouw zal qua volume in negatieve zin gaan concurreren met de tegenoverliggende 17^e eeuwse Dorpskerk, een rijksmonument, die daardoor in de schaduw zal worden gesteld bij het nieuwe bouwwerk.
 4. dit gedeelte van het kerkplein wordt sinds de 18^e eeuw gekenmerkt door uniformiteit in de hoogte van de gevels. Doorbreking daarvan betekent een grote aantasting van het historisch karakter van het plein.
 5. Het Kerkplein, met 5 rijksmonumenten, heeft een beeldbepalend karakter. Een verstoring daarvan zou zeer worden betreurd.

Eerder ingediende zienswijzen op de ingekomen bouwaanvraag

- Ad 10. Mevrouw K.J. Slinger-Löwensteijn, Kerkplein 19
1. het verplaatsen van de ingang van Vreeburg richting Kerkplein 17 is niet gewenst, in verband met te verwachten extra overlast van gasten en buitenrokers;
 2. de verhoging van het pand past niet in de bebouwing rond het Kerkplein;
 3. er worden 2 appartementen aangevraagd. Verwacht wordt dat de aanvrager er 4 zal realiseren;
 4. ramen in de noord- en zuidgevel zijn niet wenselijk;
 5. het is wenselijk dat de terrassen aan de achterzijde afgeschermd worden in verband met privacy;
 6. een hellingbaan aan de achterzijde is niet wenselijk/nodig, omdat afgesproken is dat bevoorrading niet via de achterzijde plaatsvindt.
 7. als de bergingen op straatniveau worden gerealiseerd is een hellingbaan niet nodig;
 8. aanvoer van bouwmaterialen zal plaats moeten vinden via de voorkant om overlast en schade in en rond het Hofje van Stoel te voorkomen.

Ad 11. De heer J. Loef, Kerkplein 17

1. de bouwtekening toont niet alle informatie betreffende de plaatsing van afvoerpijpen, airco's etc.
2. de omvang van het gebouw wordt buiten proporties ten opzichte van omliggende bebouwing;
3. het verplaatsen van de ingang van Vreeburg zal meer overlast veroorzaken. Als gevolg van het rookverbod staan mensen op straat te roken. Dat zal dichterbij de woning op nr. 17 komen. Voorgesteld wordt de entree te verplaatsen naar het bestaande portiek;
4. de hellingbaan wordt gedeeltelijk voor mijn schuur geplaatst. Dat zou een belemmering zijn om de garagedeuren volledig te kunnen openen. De hellingbaan is overigens overbodig omdat bevoorrading zou moeten plaatsvinden via het Kerkplein;
5. gevraagd wordt waar de containers worden ondergebracht.
6. gevraagd wordt de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zorgvuldig te controleren.

Ad 12. De heer J. Grootegoed, Kerkplein 14

1. de bouwtekening toont niet de werkelijke situatie met betrekking tot het aangrenzende pand op nr. 14;
2. er wordt geen rekening gehouden met de schoorsteen op nr. 14 bij de opbouw van de appartementen;
3. er wordt geen rekening gehouden met de huidige situatie waarbij op de tweede verdieping van Kerkplein 14 ramen zijn. De uitbreiding zal daglichttoetreding verminderen en uitzicht geven op een blinde muur;
4. het geplande terras en/of balkon zal uitzicht geven in onze slaapkamer. Dat is aantasting van privacy;
5. De nooduitgang loopt langs de slaapkamer van nr. 14. Dit zal geluidsoverlast geven;
6. De bouwtekeningen geven geen duidelijkheid over afvoerpijpen, airco's etc. Gevraagd wordt de tekeningen te laten aanvullen;
7. De bouwtekeningen laten niet de hemelwaterafvoer zien. Het is niet de bedoeling dat hemelwaterafvoer uitkomt op het terras van nr. 14;
8. De uitbreiding zal daglicht wegnemen en schaduwwerking geven;
9. Gevreesd wordt voor het effect op de ondergrond van het Kerkplein. Gevreesd wordt voor schade op de omliggende panden.

Beantwoording inspraakreacties

De beantwoording van de inspraakreacties vindt plaats naar onderwerp.

Algemeen

Het perceel Kerkplein 16 heeft in het nu geldende bestemmingsplan Bloemendaal-Dorp de bestemming Horecadoeleinen. Op het perceel geldt een goothoogte van ten hoogste 10.00 meter. De bouwmassa zoals die in de bouwaanvraag wordt voorzien past binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. De herziening van het bestemmingsplan is nodig omdat het wonen op de 1^e en 2^e verdieping niet binnen de bestemming past. In de inspraakreacties is een aantal punten naar voren gebracht waarover binnen deze bestemmingsplanherziening geen afweging kan plaatsvinden, omdat die buiten de reikwijdte van de herziening vallen. Bij het betreffende onderwerp zal dat worden aangegeven.

Woonfunctie (Ad 2, 5, 10)

De bestemmingsplanherziening maakt ter plaatse op de 1^e en 2^e verdieping het gebruik als woning mogelijk. Op de begane grond blijft de horecafunctie gehandhaafd. De locatie leent zich goed voor een woonfunctie. Een gemengd gebruik in de dorpskern is goed voor de leefbaarheid ter plaatse. Ook in de toelichting van het bestemmingsplan Bloemendaal-Dorp wordt het versterken van de woonfunctie als beleidsuitgangspunt gehanteerd. Het gebruik als partyzaal op de 1^e verdieping is al enige tijd geleden gestopt. Op grond van de nu geldende horecabestemming zou dit gebruik echter hervat kunnen worden. Na de herziening van het bestemmingsplan is dat gebruik niet meer mogelijk. In die zin is de herziening van het bestemmingsplan in het kader van mogelijke overlast een verbetering voor de omwonenden.

Uit de voorliggende bouwaanvraag blijkt niet dat er 4 appartementen gerealiseerd zullen worden. Uit het oogpunt van parkeerdruk op de omgeving is het echter niet wenselijk dat er eventueel in de toekomst 4 appartementen mogelijk worden. Om die reden zijn de voorschriften op dit punt aangepast. Op grond van de voorschriften zijn nu maximaal 2 appartementen toegestaan.

Bouwmassa (Ad 3, 5, 6, 10, 11)

Zoals reeds is opgemerkt past de bouwmassa binnen de nu geldende bebouwingsvoorschriften uit het bestemmingsplan. Alleen het toekomstige gebruik als woning is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Bloemendaal-Dorp is in 1990 door de gemeenteraad vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. Gedurende die bestemmingsplanprocedure is geen reactie ingediend die betrekking had op de goothoogte van het perceel Kerkplein 16. Ook blijkt uit niet uit het dossier dat er mogelijk sprake zou kunnen zijn van een fout bij het opstellen van het bestemmingsplan. Om die reden blijft de goothoogte van 10 meter het uitgangspunt bij het beoordelen van het plan. Hierin vindt geen wijziging plaats bij deze herziening van het bestemmingsplan.

Afval, vrachtverkeer en parkeren (Ad 1, 2, 4)

De bewoners van het Hofje van Stoel merken op dat er overlast is als gevolg van afval en vrachtverkeer. Gevreesd wordt dat dit zal toenemen als gevolg van de bestemmingsplanherziening.

Door de herziening van het bestemmingsplan zullen twee woningen worden toegevoegd. Als gevolg daarvan zal eventuele overlast van afval en vrachtverkeer ten behoeve van de horecafunctie niet toenemen. De horecafunctie op de begane grond zal niet uitgebreid worden. Het laden en lossen ten behoeve van de horecafunctie zal dus ook niet toenemen. Aan de achterzijde van het gebouw zal een berging gerealiseerd worden die bestemd is voor de opslag van vuilcontainers. Dat betekent dat er geen afval of vuilcontainers op straat geplaatst zullen zijn.

Met betrekking tot het parkeren van personenauto's wordt opgemerkt dat te zijner tijd overwogen kan worden om per nieuwe woning een parkeervignet uit te geven. Daarvoor is ruimte tussen het Kerkplein en de Donkerelaan. Parkeren in het Hofje van Stoel is niet toegestaan.

De route van het verkeer komt in deze bestemmingsplanherziening niet aan de orde.

Zonlicht (Ad 1,2, 3, 4)

Het bestemmingsplan Bloemendaal-Dorp is vastgesteld en goedgekeurd in 1990. Sindsdien geldt al een goothoogte van maximaal 10 meter. Dat betekent dat sinds 1990 al de mogelijkheid bestaat een extra verdieping op Vreeburg te realiseren.

Als gevolg van het toevoegen van de tweede verdieping zal in Het Hofje van Stoel in de ochtend de zon later te zien zijn. Aangezien de bouwmassa binnen het bestemmingsplan past vindt hierover bij deze bestemmingsplanherziening geen afweging plaats.

De bouwhoogte van het pand zal circa 12.00 meter bedragen. De diepte met de ze bouwhoogte bedraagt vanaf de voorgevel 17.00 meter. Het gehele perceel heeft een diepte van 32.00 meter. De afstand vanaf de achterkant van het deel met een bouwhoogte

van 12.00 meter tot aan de voorgevel van het Hofje van Stoel bedraagt 27.00 meter. Deze afstand wordt voldoende geacht.

Monumenten (Ad 3, 5 en 9)

Op en rond het Kerkplein zijn enkele monumenten. Het betreft de panden Kerkplein 1, 19, 23, 24 en 25. Het bouwplan is voorgelegd aan de commissie voor Welstand en Monumenten. Deze heeft het bouwplan bekeken in relatie tot het gebouw zelf en de directe omgeving. De monumenten grenzen niet direct aan het pand Kerkplein 16. De commissie heeft een positief advies uitgebracht. In het advies is het daarover het volgende opgenomen: *'De uitbreiding past binnen de bestaande context'*. Daarmee wordt de uitbreiding ter plaatse passend geacht. Datzelfde geldt voor het karakter van het Hofje van Stoel.

Rookverbod (Ad 6, 10, 11)

Op rijksniveau is besloten tot het rookverbod in de horeca. Dat kan tot gevolg hebben dat bezoekers van horeca op straat roken. Overlast als gevolg hiervan valt buiten de reikwijdte van deze bestemmingsplanherziening en zal dus niet in deze afweging worden meegenomen. De bestemmingsplanherziening betreft het toestaan van een woonfunctie. De overlast als gevolg van het rookverbod zal hierdoor niet toenemen.

Inrichting en entree Grand Café Vreeburg (Ad 6, 7, 8)

Deze herziening heeft geen betrekking op de inrichting van het Grand Café Vreeburg. Opmerkingen over de interne oppervlakte van het Grand Café, de aanwezigheid van een personeelsruimte komen in deze procedure niet aan de orde. Datzelfde geldt voor aspecten die geregeld worden in het huurcontract tussen de eigenaar en de huurder van het pand.

In 2003 is de vrijstellingsprocedure voor een vergelijkbaar plan gestaakt vanwege privaatrechtelijke belemmeringen. De entree voor de appartementen kon op dat moment niet gerealiseerd worden. Inmiddels heeft de Rechtbank uitspraak gedaan over deze zaak. Bepaald is dat de heer Dobbelaar medewerking moet verlenen aan de realisatie van de entree voor de appartementen. Nu dit duidelijk is kan het plan gerealiseerd worden. De heer Dobbelaar merkt op dat er in dit kader nog geen financiële vergoeding heeft plaatsgevonden. Dit is echter een kwestie tussen de heer Van de Veldt en de heer Dobbelaar. Dit speelt geen rol in deze procedure. Datzelfde geldt voor de betalingen Van de heer Van de Veldt aan de Vereniging van Eigenaren van het pand.

Bouwtechnische aspecten (Ad 10, 11, en 12)

De plaatsing van ramen, afvoerpijpen, schoorstenen etc. komt in deze bestemmingsplanherziening niet aan de orde. Dat geldt eveneens voor wat op de bouwtekening staat aangegeven en wat niet. In een later stadium zal de bouwaanvraag getoetst worden op de bouwtechnische aspecten uit het Bouwbesluit. Tijdens de bouw zullen controles plaatsvinden door bouwtechnische medewerkers van de gemeente.

Hellingbaan achterzijde (Ad 10, 11 en 12)

De hellingbaan aan de achterzijde is bedoeld om de berging toegankelijk te maken voor vuilcontainers. Deze zullen geplaatst worden in de berging en worden hierdoor aan het zicht onttrokken. Vanwege het hoogteverschil met het straatniveau is de hellingbaan noodzakelijk. De hellingbaan mag niet de toegang tot het naastgelegen perceel belemmeren. De aanvrager zal hierop gewezen worden.

Balkon en terras achterzijde (Ad 3, 10 en 12)

Op de eerste verdieping zal een terras worden gerealiseerd. Vanaf het terras is geen uitzicht mogelijk op het Hofje van Stoel, omdat het uitzicht belemmerd wordt door de technische ruimte van Vreeburg. Vanaf het balkon op de 2^e verdieping is wel uitzicht mogelijk in het Hofje van Stoel. De afstand tussen het balkon en de woningen in het Hofje van Stoel wordt echter in het kader van privacy voldoende groot geacht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek is een afstand van 2.00 meter vereist tussen een balkon en een belendend perceel. Deze afstand wordt zowel bij het terras als het balkon in acht genomen.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze van de heer Grootegoed en mevrouw Slinger worden de planregels aangepast. In de regels wordt opgenomen dat maximaal 2 woningen op het perceel zijn toegestaan.

Voor het overige zijn de inspraakreacties geen aanleiding om de herziening aan te passen. De bestemmingsplanprocedure zal verder worden vervolgd.

Bijlage 2

Reacties Vooroverleg

Brief Hoogheemraadschap 2009011718 (separaat)
Brief VROM-inspectie 2009010653 (separaat)
Brief Provincie NH 2009024613 (separaat)

VOORSCHRIFTEN

Inhoudsopgave

Begripsbepalingen

Artikel 1: Begrippen

Artikel 2: Wijze van meten

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3: Gemengde Doeleinden

Artikel 4: Gebruik in strijd met het plan

Artikel 5: Strafbepaling

Overige bepalingen

Artikel 6: Anti-dubbeltelbepaling

Artikel 7: Slotbepaling

Artikel 1 Begrippen

1. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarin regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

2. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

3. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde.

4. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

5. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

6. bouwen:

het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een staanplaats.

7. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

8. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

9. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

10. bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

11. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

12. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

13. horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en maaltijden, overwegend voor gebruik ter plaatse of voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander gepaard gaande met dienstverlening

14. plan:

het bestemmingsplan 'Bloemendaal-Dorp, 4^e herziening' van de gemeente Bloemendaal.

15. plankkaart:

de analoge verbeelding van het bestand 9095-4

16. peil:

- a voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang aan de weg grens: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b in andere gevallen: het aansluitende maaiveld.

17. maaiveld:

de hoogte van het terrein, grenzende aan de naar de weg gerichte gevel, op het tijdstip van het rechtskracht krijgen van het bestemmingsplan.

18. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een perceel door zijn gebruik, constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

19. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

20. seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede verstaan een voer- of vaarttuig) waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan een (raam-) prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een seksclub, een privéhuus, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

21. overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

Artikel 2 Wijze van meten

de goothoogte van een gebouw:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. De goothoogte wordt gemeten daar waar de goot het hoogst ligt.

de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

dakkapellen

Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meerdere dakkapellen bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goothoogte van de dakkapel als goothoogte aangemerkt.

overschrijding bouwhoogte

de in de regels of op de verbeelding aangegeven bouwhoogten mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen zoals antennes, schoorstenen, liftkokers, trappenhuisen en dakkapellen, tenzij in de bouwregels anders is bepaald.

Artikel 3 Gemengde Doeleinden

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, in de vorm van hotel, café, restaurants, met dien verstande dat de horeca uitsluitend gevestigd mag zijn op de begane grond; onder horeca wordt in ieder geval niet verstaan nachtclubs, disco's en prostitutie;
- b. wonen, met dien verstande dat uitsluitend op de eerste en tweede verdieping mag worden gewoond.
- c. het aantal woningen mag ten hoogste 2 bedragen.

3.2. Inrichting

Ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming zijn toegelaten:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder in ieder geval een hellingbaan.

3.3. Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangewezen bouwvlakken;
- b. de maximale goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan vermeld op de verbeelding.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- c. de bouwwerken mogen buiten het op de verbeelding aangewezen bouwvlak worden gebouwd;
- d. de maximale goothoogte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan vermeld op de verbeelding.

3.4. Specifieke gebruiksregels

- a. het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming;
- b. tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 4.4 onder a, worden in ieder geval prostitutie en een seksinrichting gerekend;

Artikel 4. Gebruik in strijd met het plan

4.1 Strijdig gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip, waarop dit plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet, mits dit gebruik niet reeds in strijd was met de gebruiksvoorschriften van een bestemmingsplan dan wel bij gebreke daarvan niet reeds in strijd was met de gebruiksbepalingen in de Bouwverordening.
- b. Indien het in lid 1 bedoelde gebruik gedurende een ononderbroken tijdvak van 3 jaar gestaakt is geweest, is het verboden dit gebruik te hervatten.
- c. Het in lid 1 bedoelde gebruik mag worden gewijzigd in een minder van het plan afwijkend gebruik.
- d. Het is verboden het gebruik te wijzigen, indien daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/ of intensiteit zouden worden vergroot.
- e. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in de leden 2 en 4 indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.

4.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 5.1 sub b en d indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.

Artikel 5. Strafbepaling

Overtreding van het verbod gesteld in artikel 5.1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet economische delicten.

Artikel 6. Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7. Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "Bloemendaal-Dorp, 4^e herziening".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal, gehouden op 18 februari 2010

R.Th.M. Nederveen

K. van der Pas, griffier