Ontwerp-bestemmingsplan Bloemendaal-Dorp, 4e herziening

Beantwoording zienswijzen

Aanleiding

Ten behoeve van een bouwaanvraag voor café/restaurant Vreeburg op het perceel Kerkplein 16 te Bloemendaal is het bestemmingsplan Bloemendaal-Dorp, 4e herziening opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 30 oktober 2009 t/m 10 december 2009 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 4 zienswijzen ontvangen. Hieronder wordt een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen gegeven.

Zienswijzen

Er is een zienswijze ontvangen van:

1. De heer J. Grootegoed, Kerkplein 14, 2061 JD Bloemendaal (2009035525);
2. De heer Loef, Kerkplein 17, 2061 JD te Bloemendaal (2009035662);
3. De heer D. Dell, Grand Café Vreeburg, Kerkplein 16, 2061 JD Bloemendaal (2009035429);
4. mevrouw K.J. Slinger-Löwensteijn, Kerkplein 19, 2061 JD te Bloemendaal (2009035656).

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Ad 1. De heer J. Grootegoed, Kerkplein 14

De nieuwbouw steekt 2.50m uit boven de belendende panden en maakt daardoor inbreuk op de continuïteit en eenheid van de bestaande gevelwand. Het volume zal gaan concurreren met de kerk aan de overzijde. Tevens zal het een aantasting zijn van het historische karakter van het plein.
In het bestemmingsplan is aangegeven dat reeds op grond van het nu geldende bestemmingsplan een goothoogte van 10 meter is toegestaan, maar dat kan nooit de bedoeling zijn geweest. Dat blijkt ook uit historische gegevens en het feit dat het dak boven de belendende daken zal uitsteken. Het feit dat niet is gereageerd tijdens het opstellen van het bestemmingsplan destijds doet daar niet aan af, nu in de praktijk blijkt dat de huidige goothoogte lager is dan 10 meter.
Op het Kerkplein zijn vijf rijksmonumenten en aan de achterzijde is het Stoelshofje een provinciaal monument. Het bouwplan doet geweld aan het karakter ter plaatse. Het oordeel van de commissie voor Welstand en Monumenten kan niet slaan op een dergelijke uitbreiding.
In het bestemmingsplan is gesteld is dat door het realiseren van de twee bovenwoningen het gebruik als partyzaal wordt beëindigd, waardoor overlast wordt verminderd. Een situatie van overlast mag niet als onderbouwing dienen voor een herziening.
Verzocht wordt een woonfunctie toe te staan in combinatie met een bouwplan in evenwicht met de karakteristieke omgeving en historische uitstraling van het Kerkplein.

Antwoord:

In het bestemmingsplan Bloemendaal-Dorp hebben de belendende panden van Kerkplein 16 een maximale goothoogte van 8 meter. Het perceel Kerkplein 16 heeft een goothoogte van 10 meter. Het bestemmingsplan Bloemendaal-Dorp biedt dus de mogelijkheid op het perceel Kerkplein 16 een hogere bouwmassa te realiseren dan de belendende percelen.
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 niet uit het dossier dat er mogelijk sprake zou kunnen zijn van een fout bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Dit is in de zienswijze ook niet aannemelijk gemaakt. De goothoogte van het pand staat dan ook in deze herziening niet ter discussie. De herziening is slechts opgesteld om het gebruik als woning en de berging aan de achterzijde mogelijk te maken.

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 aan de achterzijde van het perceel.

Het perceel heeft in het bestemmingsplan Bloemendaal-Dorp de bestemming Horecadoeleinden. Dat betekent dat op grond van het bestemmingsplan het gehele pand gebruikt mag worden voor horecadoeleinden. Het gebruik als woning heeft een gunstige invloed op de directe omgeving en zal in feite minder overlast opleveren dan in een situatie waarin het gehele pand in gebruik is als horeca. De nieuwe bestemming, waarbij horeca gecombineerd wordt met wonen, wordt daarom een verbetering geacht ten opzichte van de huidige bestemming Horecadoeleinden.

Ad 2. De heer Loef, Kerkplein 17, 2061 JD te Bloemendaal
Het huidige pand oogt al kolosaal, dat wordt erger als er nog een verdieping op geplaatst wordt. De huidige zij- en achtergevel zijn al lelijk. Dat is bevestigd door de toenmalige burgemeester Weekhout. Verzocht wordt de situatie ter plaatste te bekijken.

Antwoord:
Voor de beantwoording van de opmerking over de bouwmassa wordt verwezen naar het antwoord onder Ad 1. De herziening van het bestemmingsplan heeft geen betrekking op het uiterlijk van de gevels, maar slechts op het toestaan van het gebruik als woning en het realiseren van de berging aan de achterzijde. Op deze opmerking wordt niet inhoudelijk gereageerd. De situatie ter plaatse is bekend.

Ad 3. Mevrouw K.J. Slinger-Löwensteijn, Kerkplein 19
Het plan is een aantasting van het historische karakter van het Kerkplein. Op het Kerkplein staan 5 rijksmonumenten en het Stoelshofje is provinciaal monument. Deze panden zullen overheerst worden door het formaat van Vreeburg.
De hoogte van de nieuwbouw zal uit de toon vallen bij de historische gevels. De nieuwbouw zal beduidend hoger zijn dan de aangrenzende panden, Dit gaat ten koste van de uniformiteit en het historische karakter van het plein.
Veel Bloemendalers genieten van het mooie plein, daarom wordt het college verzocht te kiezen voor een bestemmingsplan dat in overeenstemming is met het karakter van het plein.

Antwoord:
Voor de beantwoording van de opmerkingen over het historisch karakter van het Kerkplein en de bouwmassa wordt verwezen naar het antwoord onder Ad 1.

Ad 4. De heer D. Dell, Grand Café Vreeburg, Kerkplein 16, 2061 JD Bloemendaal
Door het bouwplan krijgt het pand een andere identiteit dan gewenst. De uitstraling van het Kerkplein gaat voor een groot deel verloren. Een nieuwe gevel is een blamage voor het Kerkplein, zeker omdat de bewoners proberen de sfeer te behouden. Een foto van weleer is toegevoegd. Verder wordt gevreesd voor minder zonlicht op het terras aan de overzijde van de straat.

Antwoord:
Voor de beantwoording van de opmerkingen over het historisch karakter van het Kerkplein en de bouwmassa wordt verwezen naar het antwoord onder Ad 1.
Het terras aan de overzijde van de straat is pas sinds 2009 in gebruik genomen. Op dat moment was het bouwplan reeds lang bekend bij de huurder van het pand.
Met betrekking tot het zonlicht wordt opgemerkt dat, gezien vanaf de voorzijde van het perceel, de zon aan het eind van de dag eerder achter het gebouw zal verdwijnen. Aangezien echter de bouwmassa binnen het bestemmingsplan past, vindt hierover geen afweging plaats.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen vinden geen aanpassing in de herziening plaats. De gemeenteraad wordt voorgesteld de zienswijzen ongegrond te verklaren.