

Aan de Gemeenteraad van Bloemendaal Inspraaknotitie Buurtvereniging Bloemendaal Noord op de vergadering van de commissie grond op 12 januari 2012

Als buurtvereniging Bloemendaal-Noord en ook als directe omwonenden van het gebied Schapenduinen en met name een aantal bewoners van de Dr. J van Deventerlaan, Duinlustparkweg, Johan Verhulstweg, Krommelaan, Leonard Springerhof, Dennenweg, Krullenlaan en Kennemerweg hebben wij een uitgebreide inspraakreactie gegeven op het voorontwerp Bestemmingsplan Bloemendaal 2011. Onze inspraakreactie richt zich vooral op het gebied van Schapenduinen in eigendom bij de Congregatie Zusters van de Goede Herder vooral lettend op mogelijke ontwikkelingen, welke de kwaliteit van onze leefomgeving negatief kunnen beïnvloeden.

Aansluitend op onze inspraakreactie willen graag een probleem met het vaststellen van het toegestane bouwvolume bij een toekomstige aanvraag voor bouwen extra onder uw aandacht brengen.

Verschillende raadsleden en ambtenaren geven aan, dat voor de gronden van het Klooster Euphrasia in het landgoed Dennenheuvel onderdeel van Schapenduinen voorlopig het oude bestemmingsplan blijft gelden. Zo gehoord moeten wij constateren, dat dit een misverstand is ofwel bij de luisteraar een misvatting teweeg kan brengen.

De gronden worden bestemd in het “concept bestemmingsplan Bloemendaal”. Uit het oude bestemmingsplan zijn slechts van de plankaart overgenomen;

- De bestemming
- De grootte en vorm van de bebouwingsvlakken
- De toegestane bouwooppervlakte als % van het bebouwingsvlak
- De goothoogte,

Na goedkeuring van het concept zullen alle regels van het nieuwe bestemmingsplan Bloemendaal voor deze gronden gelden. Immers de gronden worden als zodanig vermeld in het bestemmingsplan. Weliswaar met gedeeltelijk identieke regels uit het voormalige bestemmingsplan. Deze zijn nu echter onderdeel van het nieuwe plan en kan men niet stellen dat het oude bestemmingsplan geldt.

Voor de gronden, welke bebouwd mogen worden, geldt dus voor de toekomst de toegestane goothoogte mede als maat voor het toegestane bouwvolume. De bouwhoogte is hierdoor onbestemd en derhalve ook het bouwvolume. Als enige beperking geldt de regel uit de bouwverordening, dat de maximale bouwhoogte van een gebouw 15 m is (artikel 2.5.24).

Bij de bestemming van de goothoogte op de plankaart voor een grondstuk tezamen met de bestemming M = maatschappelijk zijn er in het voorliggende bestemmingsplan Bloemendaal geen regels, welke een toepassing van een bouwhoogte van 15 meter kunnen tegenhouden.

De opvatting, dat dit mogelijk zou zijn middels een advies van de welstand ofwel het argument welstand is ook een misverstand.

In juli 2010 is dit goed door D66 verwoord op hun website;

Het misverstand, dat een welstandscommissie de bouwhoogte beperkt houdt wanneer daar geen bepalingen in het bestemmingsplan staan, is nu uit de wereld. Door vragen aan de welstandscommissie en een rapport daarover is duidelijk dat, als er geen bouwhoogte in bestemmingsplannen staat, de welstand niet verhinderd om een hoog gebouw neer te zetten - mits het plan aan de overige criteria van de welstandnota voldoet. Dus: kom met een goed plan en je kunt hoog bouwen in Bloemendaal!

Dat is niet de wens van de gemeenteraad van Bloemendaal. Dus is er nu overeenstemming om bij het vaststellen van nieuwe of herziene bestemmingsplannen de hoogte van de bebouwing aan maxima te gaan verbinden: hetzij nokhoogte, hetzij goothoogte met dakhellingshoek. De deskundigen zullen zich er nog over de precieze uitwerking buigen.

Voor de grondstukken Dennenheuvel, Euphrasia en Pelletier van het Klooster Euphrasia betekent dit, dat een maximale bouwhoogte van 15 meter met de regels uit het voorliggende concept

bestemmingsplan Bloemendaal redelijkerwijs niet kan worden geweigerd. De consequentie hiervan is dat een toename van het bouwvolume met een factor 2,2 tot 4,9 ten opzichte van huidige aanwezige bouwvolume niet kan worden tegen gegaan.

Zie onderstaand staatje

	bebouwd grond opp. (bgo)				bouwvolume			
	concept BP	gewenst	aanwezig	vergroting	gewenst	hoog 15 m	aanwezig	vergroting
	m ²	m ²	m ²		m ³	m ³	m ³	m ³
pelletier	545	545	448	1,2	6.540	8.171	1.670	4,9
dennenheuvel	1.663	1.663	1.464	1,1	26.608	24.948	10.672	2,3
euphrasia	2.851	2.851	2.990	1,0	45.616	42.768	19.038	2,2
totaal	5.059	5.059	4.903	1,0	78.764	75.887	31.380	2,4

Gezien het grote negatieve effect van een toename van meer dan 2 keer tot bijna 5 keer van het bouwvolume op onze leefomgeving en bezit, zoals

- majeure toename van de verkeersdrukke, waarop de infrastructuur van het gebied niet is berekend,
- majeure vervanging van groen door verharding (125 parkeerplaatsen ipv 35 nu)
- de bescherming en rust van het aanpalende Natura 2000 gebied
- onze eigen rust en daarbij de waarde van onze woningen

vinden wij dit ontoelaatbaar en wij vinden dit zwaar wegende argumenten.

Wij pleiten er dan ook ernstig voor bij handhaving van de goothoogte als maat nadere regels te stellen welke de gebouwhoogte op het huidige niveau houden of een toename sterk beperken.

Buurtvereniging Bloemendaal Noord

F.Ph. Stembert
voorzitter