

Inleiding

De gemeente Bloemendaal ontvangt regelmatig aanvragen om oude villa's te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Villa's zijn in Bloemendaal conserverend bestemd. Dit betekent dat het bouwvlak in het bestemmingsplan strak om de bestaande woning is getekend. Het gevolg is dat bij sloop/nieuwbouw de nieuwe villa op dezelfde plek moet worden teruggebouwd, de plattegrond dezelfde vorm moet hebben en dat de goot- en bouwhoogte niet hoger mogen worden dan de oude villa.

Door villa's conserverend te bestemmen worden initiatiefnemers bij sloop/nieuwbouw beperkt in hun mogelijkheden om tot een optimaal bouwplan te komen. dat op een landschappelijk passende manier wordt op de kavel. Omwonenden hebben echter meer zekerheid over de situering en bouwmassa van de nieuwe villa.

Als een initiatiefnemer bij sloop/nieuwbouw wil afwijken van het bestemmingsplan, kan hij/zij een zogenaamd principeverzoek indienen. Daarbij maakt de initiatiefnemer een ontwerp en beoordeelt het college of het al dan niet wil afwijken van het bestemmingsplan om dit ontwerp mogelijk te maken.

Het college wil initiatiefnemers nu de mogelijkheid bieden om bij sloop/nieuwbouw van villa's een kavelpaspoort te laten opstellen. Bij een kavelpaspoort is er een andere rolverdeling. Het college bepaalt vooraf de kaders waarbinnen nieuwbouw mag plaatsvinden en de initiatiefnemer maakt binnen die kaders een ontwerp. De initiatiefnemer heeft dan voorafgaand aan de start van het ontwerpproces al zekerheid over de kaders waarbinnen het college wil afwijken van het bestemmingsplan.

Uitgangspunt van het kavelpaspoort is dat het totale oppervlak aan bebouwing niet mag toenemen, maar dat de plek van het bouwvlak op het perceel, de vorm van het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte enigszins mogen worden gewijzigd om een optimale inpassing van de nieuwbouw mogelijk te maken. Het kavelpaspoort biedt dus enige flexibiliteit voor de initiatiefnemer. Het college wil initiatiefnemers hiermee ruimte geven om tot een optimaal bouwplan te komen en hiervoor vooraf kaders meegeven, zodat ze niet het risico lopen dat ze kosten maken voor een ontwerp dat vervolgens door de gemeente wordt afgewezen. Tegelijkertijd blijft de rechtszekerheid voor omwonenden in voldoende mate gewaarborgd omdat er vanaf het begin van het ontwerpproces duidelijke kaders zijn.

Stelling 1

Geef aan naar welke van de twee stellingen uw voorkeur uitgaat.

1. Sloop/nieuwbouw van een villa is een kans om tot een kwaliteitsimpuls te komen. Om die kans goed te kunnen benutten, moet de gemeente kunnen afwijken van het bestemmingsplan als iemand een bestaande villa sloopt en wil vervangen door een nieuwe villa.
2. Het bestemmingsplan geeft aan alle betrokkenen (verkoper/ koper/ architect en omwonenden) zekerheid over wat er op een perceel gebouwd kan worden. De gemeente moet daarom bij sloop/nieuwbouw niet afwijken van het bestemmingsplan.

Ruimte voor toelichting

.....

Stelling 2

Indien u van mening bent dat de gemeente moet kunnen afwijken van het bestemmingsplan bij sloop/nieuwbouw van villa's, geef dan aan naar welke van de twee stellingen uw voorkeur uitgaat:

1. Als iemand wil afwijken van het bestemmingsplan, dan dient hij/zij een ontwerp te maken en moet de gemeente beoordelen of zij al dan niet planologisch medewerking wil verlenen aan dit ontwerp.
2. Als iemand wil afwijken van het bestemmingsplan, dan geeft de gemeente vooraf aan binnen welke kaders dat kan. De initiatiefnemer moet een ontwerp maken dat binnen deze kaders past.

Ruimte voor toelichting

.....

Stelling 3

Als u van mening bent dat de gemeente moet kunnen afwijken van het bestemmingsplan bij sloop/nieuwbouw van villa's, geef dan aan naar welke van de drie stellingen uw voorkeur uitgaat:

1. Het is de taak van de gemeente om de omwonenden vooraf te raadplegen over de kaders waarbinnen hij wil meewerken aan de bouw van een nieuwe villa. De initiatiefnemer kan zijn burens pas informeren als hij zekerheid heeft over de kaders die de gemeente stelt voor de nieuwbouw.
2. Het is de taak van de initiatiefnemer om zijn burens vooraf te raadplegen als hij een nieuwe villa wil bouwen. De initiatiefnemer moet de gemeente informeren over de wensen van zijn burens, zodat de gemeente daarmee rekening kan houden bij het opstellen van een ruimtelijk kader.
3. De gemeente en de initiatiefnemer moeten gezamenlijk de omwonenden raadplegen over het nieuwbouwinitiatief.

Ruimte voor toelichting

.....

Bijlage 1 – opstellen van een kavelpaspoort (kaders en proces)

Wie een bouwplan wil realiseren dat niet in het bestemmingsplan past, kan de gemeente verzoeken om een kavelpaspoort op te stellen. In een kavelpaspoort legt de gemeente de volgende kaders vast:

1. Bebouwingsvlak waarbinnen de villa mag worden gebouwd
2. Maximale footprint, goothoogte en bouwhoogte
3. Kaders bijgebouwen (bebouwingszone en maximaal oppervlak)
4. Situering van de inrit
5. Eisen met betrekking tot de eventuele herplant van bomen

Het kavelpaspoort komt als volgt tot stand:

1. De initiatiefnemer dient een verzoek in om een kavelpaspoort op te stellen en heeft daarbij de mogelijkheid om specifieke wensen aan te geven.
2. De gemeente analyseert welke stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten kenmerkend zijn in het gebied. Op basis van deze kwaliteiten bepaalt zij binnen welke zone (bebouwingsvlak) de nieuwe villa op het perceel mag worden gebouwd. De gemeente houdt rekening met de afstand tot de openbare weg en tot buurpercelen, de aanwezigheid van waardevolle bomen, eventuele hoogteverschillen van het terrein en eventuele wensen van de aanvrager.
3. Vervolgens bepaalt de gemeente de maximale bouwmassa (footprint, goothoogte en bouwhoogte); waar de bijgebouwen mogen worden gebouwd en hoeveel bijgebouwen er mogen worden gebouwd. Het maximaal toegestane bruto vloeroppervlak in het huidige bestemmingsplan is richtinggevend voor de toegestane bouwmassa in het kavelpaspoort.
4. Als er bomen moeten worden gekapt, legt zij in het kavelpaspoort tevens eisen met betrekking tot de herplant vast (aantal, soort, locatie, stamomtrek).
5. De gemeente bespreekt het concept kavelpaspoort met de aanvrager, alvorens het wordt vastgesteld. In onderling overleg brengen zij eventueel aanpassingen aan, dit ter beoordeling van de gemeente
6. Het college van B & W stelt het kavelpaspoort vast. De aanvrager kan vervolgens binnen de kaders van het kavelpaspoort zijn plan verder uitwerken.

Het kavelpaspoort is ondersteunt een aanvraag omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Tegen het verlenen van een omgevingsvergunning staan rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) open.