

Aan de Gemeenteraad

Gemeente Bloemendaal

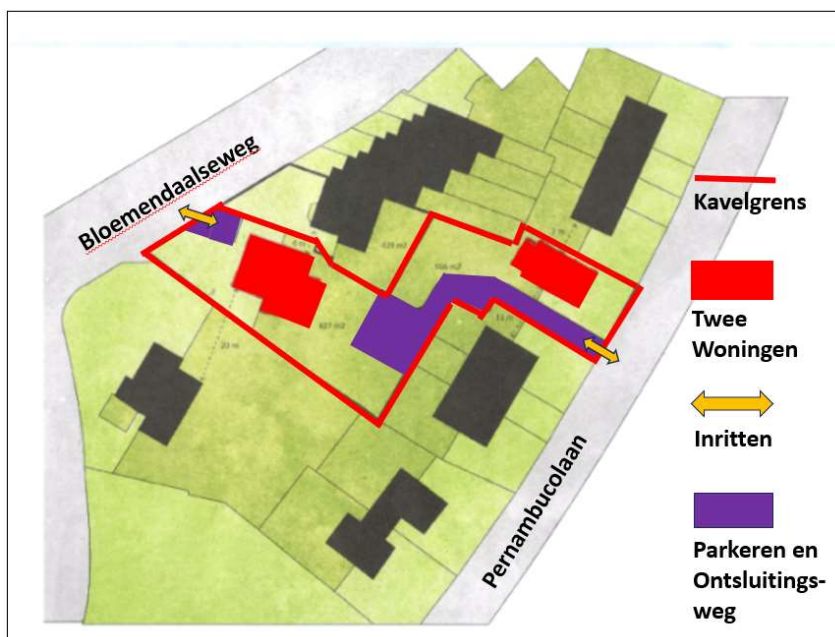
Onderwerp: Bouwplannen Bloemendaalseweg 203

### Inleiding/samenvatting

Op de raadsvergadering van 14 maart jl. is besloten om een ingekomen brief dd. 11 maart 2024 van 22 omwonende gezinnen ("omwonenden") aan de Bloemendaalseweg en de Pernambucolaan (ca 45-50 personen) over de bouwplannen Bloemendaalseweg 203 alsnog te agenderen. De brief refereert aan een principeaanvraag, waarvoor B&W op 1 augustus 2023 onder voorwaarden een positief besluit heeft afgegeven en de Raad achteraf heeft geïnformeerd met het verzoek om dit besluit bij overwegende bezwaren alsnog te agenderen. Aangezien deze principeaanvraag de bouw van twee losstaande woningen (villa's) betreft zijn omwonenden van mening dat op basis van het huidige beleid de Raad het uiteindelijke mandaat hiertoe heeft. Omwonenden voelen zich bovendien niet voldoende gehoord en stellen zich op het standpunt dat de overwegingen van B&W bij het besluit (sterk) afwijken van het vigerende beleid. Omwonende dringen er daarom bij de Raad op aan om B&W te verzoeken haar besluit te heroverwegen dan wel verder te onderbouwen op de punten zoals hieronder aangegeven.

### De situatie

Bloemendaalseweg 203 in Overveen bestaat uit twee kadastrale nummers (1324 en 1277). Initiatiefnemers (eigenaren tevens bewoners), begeleid door 2 ex gemeente Bloemendaal medewerkers zijn van plan om op beide percelen een (vrijstaande) villa (bij) te bouwen: één aan de Pernambucolaan (kadastraal nummer 1277) en één aan de Bloemendaalseweg (kadastraal nummer 1324, naast de bestaande woning). Daartoe hebben initiatiefnemers in oktober 2022 een principeverzoek bij de gemeente ingediend. Op 1 augustus 2023 informeert B&W de initiatiefnemers over hun positief genomen besluit over het principeverzoek.



### De gevolgde procedure en de rol van de Raad

B&W heeft volgens de Nota Ruimtelijke Beoordeling uit 2023 en het Amendement uit de raadsvergadering van 22 maart 2017 een bevoegdheid voor de bouw van 1 woning. Bij 2 woningen is B&W verplicht een besluit te vragen aan de Raad en is het aan de Raad om dit te agenderen. Het lijkt erop dat in de procedure deze stap is overgeslagen en dat alleen door bovengenoemde brief van 14 maart 2024 het plan weer op de agenda is gekomen. Het besluit van B&W is gebaseerd op "Toetsing Ruimtelijke Beoordeling 2017 Zaaknummer 1136215". In deze toetsing wordt gesteld dat de beslissing zou passen binnen de (1) De structuurvisie, (2) Het regionale woonakkoord en woonvisie en (3) de Ruimtelijke Beoordeling.

#### Structuurvisie, woonakkoord, woonvisie en bestemmingsplan

Met verwijzing naar de Structuurvisie, vastgesteld op 12 december 2012 stelt B&W dat er naar mogelijke woningbouwlocaties (blz. 40) in de dorpenzone wordt gezocht. Het betreft hier echter grootschalige deels braakliggende terreinen zoals Blekersveld, Randweg en Station. In de Structuurvisie staat niets vermeld over kleinschalige bouwaanvragen op tuinbestemmingen. Het Bestemmingsplan is vastgesteld op 27 juni 2013, 6 maanden na het vaststellen van de Structuurvisie, en daarin is niets opgenomen over verdichting op kleinschalige locaties, ook niet in de toelichting.

Volgens de Nota Ruimtelijke Beoordeling kan niet worden meegewerkt aan de start van een planologische procedure als deze NIET past in het kader van de Structuurvisie. Vervolgens wijst B&W bij haar beslissing niet naar het bestemmingsplan ondanks het feit dat het beoogde bouwplan in grote mate daarvan afwijkt, zoals het bouwvolume van ca. 1300 m<sup>3</sup> op aangemerkte tuinbestemmingen en bestemmingen waar alleen een klein bijgebouw mag staan, waar nu nog ruimte voor ca. 30m<sup>3</sup> is.

Verwijzingen naar de woonvisie en woonakkoord lijken dus niet relevant aangezien er in deze nota's niets staat vermeld over kleinschalige projecten. Het is bovendien ook tamelijk ongeloofwaardig dat de voorgenomen bouw zou passen in het beleid om in 2025 500 woningen te realiseren, dan wel enige vorm van (sociale) doorstroming zou bevorderen, aangezien de te bouwen villa's in een prijsklasse zullen vallen die onbereikbaar is voor de lagere en middeninkomens.

#### Ruimtelijke Beoordeling

B&W stelt dat bij "de realisering van de 2 woningen de ruimtelijke kwaliteit op het gebied van belevingswaarde stijgt". Deze veronderstelling lijkt prematuur omdat uitvoering van het plan tot een aanzienlijke verslechtering kan leiden van de uitstraling van de buurt als geheel en van de monumentale villa Willems hoeve in het bijzonder. De twee te bouwen villa's komen op een voortuin-bestemming waar volgens het bestemmingsplan nog geen fietsenberging mag worden geplaatst. Andere factoren die hier van invloed op zijn: de ernstige aantasting van de erfgrans met de Pernambucolaan 8, de realisatie van een villa met een hoogte van 9 m aan de Pernambucolaan op minder dan 2 meter van de erfgrans met de Pernambucolaan 6 en de realisatie van een villa aan de Bloemendaalseweg met een hoogte 12m op minder dan 6 m van de erfgrans met de naastgelegen Willems hoeve waar nu nog karakteristieke inheemse bomen staan. Deze laatste 12 meter hoge villa komt tegenover de achtertuinen van de Pernambucolaan 8, 10 en 12 te liggen. Ook is het parkeren voor 6 auto's geprojecteerd tegen de kavelgrens van deze bestaande woningen en komt er een ontsluitingsweg van de Pernambucolaan naar het parkeerterrein. Verder zal het groenaanzicht van de hele buurt ernstig worden aangetast, aangezien beide percelen vol staan met waardevolle bomen en groen, zoals o.a. de vliegdennen, taxussen en coniferen. Daarbij heeft de ruimtelijke kwaliteit ook al zeer te lijden gehad van het weghalen van praktisch al het groen bij de bouw van Bloemendaalseweg 166 'Kweekduin'. De toename van verkeer (toegang tot op de kavels te realiseren parkeerruimtes) zal de verkeersveiligheid in de buurt beïnvloeden voor ouderen, schoolgaande kinderen, maar ook voor het toegenomen aantal wandelaars en fietsers vanuit Oldehove.

#### Participatie

De veronderstelling van B&W dat er voorafgaande aan het principeverzoek enige vorm van participatie heeft plaatsgevonden is niet juist. Er is dan ook geen sprake van dat de participatie wordt vervolgd, zoals gesteld in de beslissing van B&W. Omwonenden stellen zich op het standpunt dat participatie alleen kan plaatsvinden als behandeling in de Raad is afgerond en alle criteria waaronder het principeverzoek is goedgekeurd bekend zijn. Immers daarmee kunnen (te) vroegtijdige inspanningen en kosten bij initiatiefnemers, belanghebbenden en gemeente worden voorkomen.

#### Conclusie

Op basis van bovenstaande lijkt het erop dat het principeverzoek voor de bouw van 2 villa's te vroeg is goedgekeurd, omdat niet is gehandeld in overeenstemming met het bestaande beleid, waardoor initiatiefnemers en omwonenden op het verkeerde been zijn gezet en de Raad slechts informatief is geïnformeerd. De in het B&W besluit genoemde overwegingen, zeker t.a.v. de ruimtelijke kwaliteit stroken niet met de mening van de buurt. In dit verband kan ook gewezen worden op de mogelijke precedentwerking op vergelijkbare situaties/locaties binnen de gemeente.

#### Verzoek aan de Raad

- B&W te verzoeken om haar besluit te heroverwegen en daarbij de onderbouwing te corrigeren/aanvullen op de ruimtelijke kwaliteit, de structuurvisie, en het bestemmingsplan.
- Bij verdere besluitvorming de reactie van de omwonenden zoals verwoord in deze brief te betrekken bij uw raadsbesluit.

Namens omwonenden,

