

Overveen 14 oktober 2024

Aan: B&W en Raad Gemeente Bloemendaal

Onderwerp: Bouwplannen Bloemendaalseweg 203

Hierbij stuur ik u namens onderstaande bewoners alsnog de brief en bijlage van 14 augustus jl. aan de bewoners van de Bloemendaalseweg 203 ter completering van de eerdere communicatie met de Gemeente over dit onderwerp. De brief met bijlage is al eerder verstuurd aan _____ die namens de gemeente bij het participatieoverleg aanwezig is.

Ik verwijs in het bijzonder op **TCG 346** in de notulen van de **Commissie Grondgebied op 14-05-2024**:

“Wethouder Heijink zegt toe op de vraag gesteld door HvB over de participatie bij de bouwplannen Bloemendaalseweg het nu nog te vroeg is daarvoor en dat dit in het traject op weg naar een raadsvoorstel nog zal plaatsvinden (tekst verslag TCG 346)”.

Met vriendelijke groet,

Namens onderstaande bewonerscollectief

Overveen 14 augustus 2024

Met deze brief en bijlagen, willen onderstaande omwonenden van jullie huis op de Bloemendaalseweg 203 en omwonenden in de nabije omgeving, vragen om niet door te gaan met de voorgenomen projectontwikkeling vanwege de nadelige fysieke verandering van de huidige ruimtelijke-kwaliteit van onze woonomgeving.

Aan de Pernambucolaan zijn de karakteristieke bouwblokken met dwarskappen van 2 tot 4 woningen een kernkwaliteit en is de geplande geheel nieuwe losstaande woning (woning 1) op een te kleine plek niet in stedenbouwkundige samenhang is met onze wijk. Ook zijn we niet blij met de forse toename van de bouwmassa, die niet in relatie is met het bestemmingsplan, geheel of gedeeltelijk in een voortuin bestemming komt te liggen en de groene beleving van onze wijk enorm aantast. De parkeerplaatsen in de voortuin voor het raam komen nergens in de wijk voor en zijn een verdere aantasting van de belevingswaarde van de ruimtelijke kwaliteit.

Aan de Bloemendaalseweg vormen de voortuinen van jullie huis en de Willemshoeve (223) een "ruimtelijk groen" geheel, dat kenmerkend is voor de karakteristieke groene uitstraling van de omgeving. Aan de overkant bij Kweekduin is door de recente bouw al veel groenbeleving verloren gegaan door het kappen van bomen, en daarom wensen wij dat de lommerrijke vrije ligging in het groen van jullie stuk van de Bloemendaalseweg niet verder wordt aangetast. De geplande geheel nieuwe woning met 4 bouwlagen van 12 meter hoog en een volume van ca. 750 m³ (woning 2) komt ook voor de helft in een voortuin bestemming te liggen. Niet alleen wordt daardoor de groene beleving van onze wijk enorm aangetast, maar is er -door een voorgesteld dakterras (op 3 meter van de erfgrans) en 4 parkeerplaatsen met ontsluitingsweg- ook een forse aantasting van de privacy van de directe (over)buren. Ook woning 2 brengt een aantasting van de belevingswaarde van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee voor al jullie (achter) burens.

De Cearalaan is een historische binnenweg langs de lager geleden voormalige bleekvelden. De vorm met samen met de bebouwing langs de Bloemendaalseweg een historisch geheel. Het zomaar bouwen in de voortuinbestemming naast Willemshoeve heeft ook een nadelig visueel effect vanuit het einde van de laan. De woning wordt gesitueerd, daar waar de twee wegen samenkomen en de tuin van Kweekduin, het Nagtegaalplantsoen en de tuin van Willemshoeve een geheel vormen.

Wij gingen er van uit dat jullie, doordat wij als collectief deelnamen in het participatie-traject, bewust zouden worden van de grote bezwaren van zoveel verschillende burens, en dat jullie de plannen aanzienlijk zouden aanpassen en/of stopzetten. Nu dit nog steeds niet het geval blijkt te zijn, zullen wij met veel meer mensen naar het volgende participatiegesprek op 5 september komen, om ervoor te zorgen dat al onze bezwaren in het participatieplan komen te staan.

Wij vragen jullie nogmaals namens alle onderstaande burens, om de plannen niet uit te voeren en de ruimtelijke kwaliteit van onze prachtige wijk niet aan te tasten.

Met vriendelijke groet,

Keith Evans en Cornelia de Ruiter

Michiel en Susanne Chevalier

Henk en Sandra Jonkers

Saskia Goedheer

Willem Jan Meijer en Marjolijn Breeuwer

Joost en Damaris Sikkink

Bijlage: Verdere aanvulling en onderbouwing

De belangrijkste bezwaren:

1. De aanleiding tot de projectontwikkeling.

In de toelichting bij de principe-aanvraag staat de wens om kleiner te gaan wonen en een bijdrage te leveren aan het woningen tekort door twee extra woningen te bouwen en de huidige woning te verkopen.

2. Het B&W-besluit op de principe-aanvraag.

B&W heeft op 01-08-2023 op grond van de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017, een besluit genomen. Op 29-06-2023 is deze nota vervangen door de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2023. Daarin staat dat B&W geen mandaat meer heeft om dit besluit alleen te nemen, maar dit moet overlaten aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft tot op heden geen besluit genomen en daarmee zijn er twijfels over de rechtsgeldigheid van het B&W besluit.

3. Inhoudelijke toetsing principe aanvraag.

B&W heeft als voorwaarde/uitgangspunt gesteld dat de projectontwikkeling moet passen binnen de StructuurVisie en de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017/2023 en tot een verbetering van de Ruimtelijke-kwaliteit moet leiden. In de Nota Ruimtelijke Beoordeling, bijlage 4 handreiking ruimtelijke kwaliteit, zijn richtlijnen aangegeven voor de toetsing van de ruimtelijke kwaliteit met een Nulmeting (huidige situatie versus de nieuwe situatie). Deze afweging ontbreekt in de toelichting bij de principeaanvraag.

4. De participatie.

De bezwaren van de buurt zoals al eerder gecommuniceerd zijn niet opgenomen in het participatieplan en bleken ook niet bespreekbaar op 1^e participatiebijeenkomst van 2 juli jl. Het verslag gaat alleen over het ontwerp. De bovengenoemde nulmeting dient onderdeel te zijn van de participatie. Het verslag is uitsluitend ter kennisname gelezen, van accordering kan geen sprake zijn.

5. Het ontwerp Pernambucolaan.

■ Verschijningsvorm

In Pernambucolaan, Brasilielaan, RioGrandelaan, Vrijburglaan, Willen de Zwijgerlaan, Recifelaan en Joan Mauritsplein komen solitaire woningen niet voor. Kernkwaliteit van deze wijk zijn grote karakteristiekere bouwblokken met dwarskappen van 2 tot 4 woningen. De geplande losstaande woning met puntdakje is een persoonlijke gelegenheidsinvulling zonder stedenbouwkundige samenhang met de wijk.

■ Bestemmingsplan



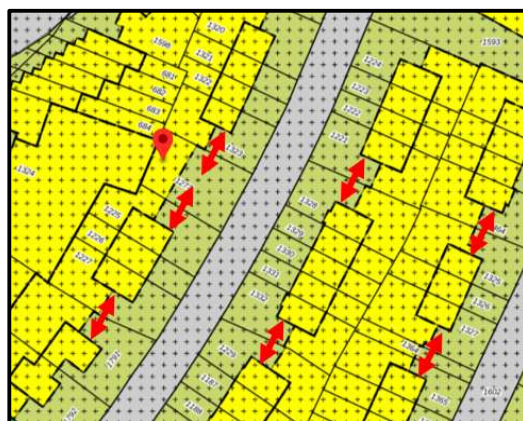
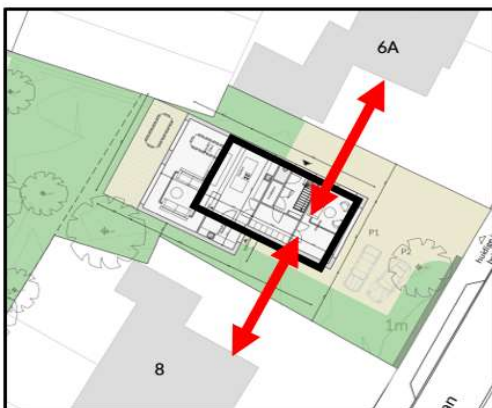
Volgens het bestemmingsplan mag slecht 40m² in de gele vlek bebouwd worden met een hoogte 3 m en een bouwvolume van 120 m³. De woning heeft met aanbouwen een footprint van ca. 100m², een hoogte van 9 m en een bouwvolume van 550 m³. De forse toename van de bouwmassa in relatie met het bestemmingsplan wordt niet onderbouwd. De geplande woning is niet volledig geprojecteerd in de gele bouwvlek maar voor de helft in een voortuinbestemming.

■ Zichtlijnen

Zowel de zichtlijnen vanuit de private kavels als vanuit het openbaar gebied worden rigoureus geblokkeerd. Daar waar nu slechts 3m hoog aan de achterzijde van de kavel mag worden gebouwd, wordt een woonhuis van 9 m hoog geprojecteerd.

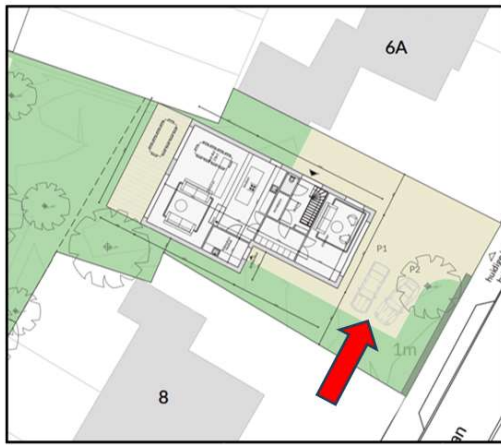


■ Open ruimte



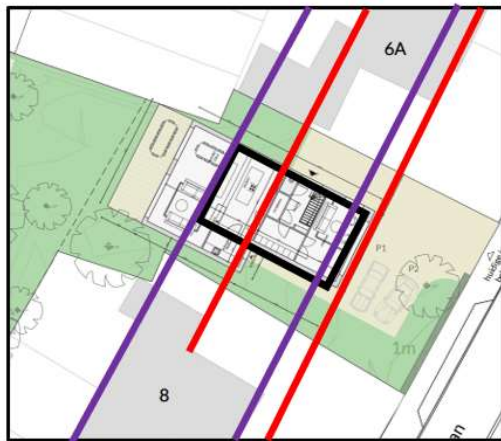
In de hele wijk hebben de bouwblokken een tussenruimte van 12.50 m. Dit is een van de kwalitatieve kenmerken van de wijk. Bij het plan worden deze tussenruimten nagenoeg geëlimineerd tot kleine zijtuintjes.

■ Parkeren



Twee parkeerplaatsen in de voortuin voor het raam komt nergens in de wijk voor.

■ Bestemmingsplan bouwblok-rooilijn



Zowel aan de zijde van nummers 8 (paars) als 6a (rood) vinden rooilijn overschrijdingen plaats van het bouwblok zoals vastgesteld is in het bestemmingsplan. De geplande woning steekt aan de voorzijde door de rooilijn van nummers 8/12. Aan de achterzijde vindt een forse overschrijding plaats t.o.v. nummers 6a/4.

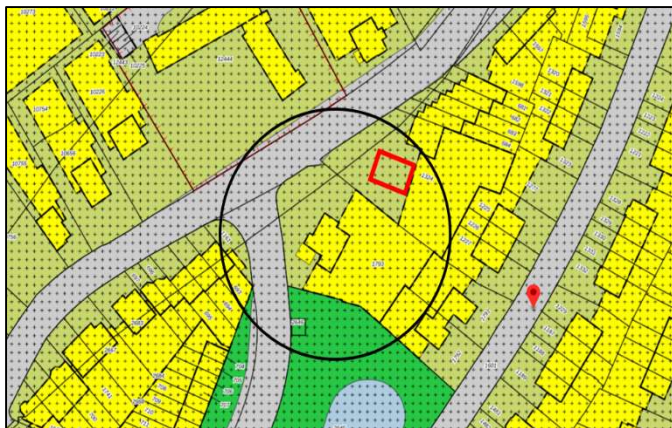
6. Het ontwerp Bloemendaalseweg

■ Gemeentelijk Monument

Willemshoeve is een beeldbepalende villa in 1900 voor J.F. Eldering ontworpen, in de stijl van de Nederlandse Jugendstil. Met gebruik van een aantal basiskenmerken heeft de architect een grote variatie in vormen weten te creëren. De driedimensionaliteit van het complexe ontwerp wordt met name in de kap op bijzonder ingenieuze wijze tot uitdrukking gebracht. De villa heeft een alzijdige uitstraling en heeft daardoor “rondom van uit de omgeving” een optimale toegevoegde beleving.

De voortuinen van de Bloemendaalseweg, de Cearalaan en de Vijver in het Nagtegaal-plantsoen vormen een “ruimtelijk groen” geheel. Daarin zijn ook de 3 volgroeide vliegdennen van grote waarde. Het is een voorbeeld van privaat- en openbaar terrein dat kenmerkend is voor de karakteristieke groene uitstraling van de omgeving. Willemshoeve is door zijn iets terug gelegen positie centraal gelegen in deze “ruimtelijke, groene omgeving”.

■ Bestemmingsplan

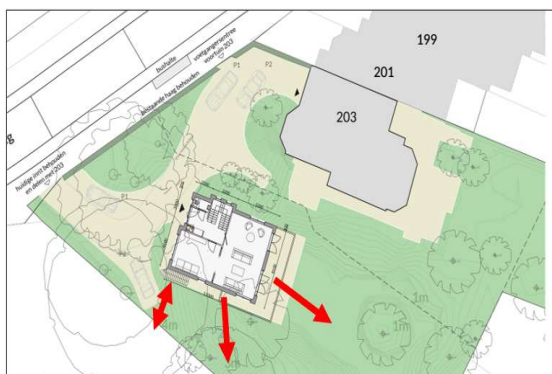


Willemshoeve heeft nu een respectvolle vrije ligging, met een cirkel aangegeven, tussen de omringende bouwblokken. De nieuwe woning doorbreekt die kwalitatieve waarde, niet alleen voor Willemshoeve maar ook vanuit de omringende bebouwing en openbare omgeving.

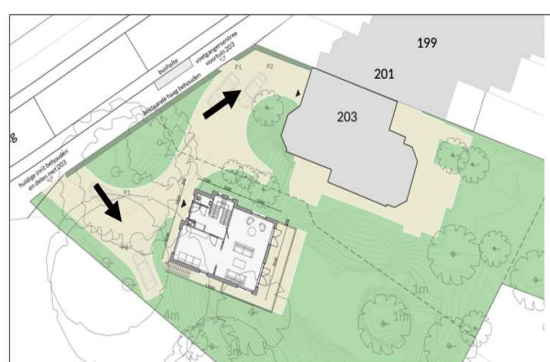
De geplande woning komt in een voortuinbestemming waar volgens het bestemmingsplan niets mag worden gebouwd. Het ontwerp laat een woning zien met 4 bouwlagen en een volume van ca. 750 m³. Het is een forse ingreep in het bestemmingsplan die niet nader wordt onderbouwd. In het bestemmingsplan zijn de lijnen van de voortuinen-bestemming zeer zorgvuldig getekend wat bijdraagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit.



Vervolgens is de geplande woning aan de zijde van Willemshoeve op ca. 3 m van de kavelgrens geprojecteerd. Aan twee zijden is het souterrain uitgebouwd met daar bovenop een terras. Er zijn vier parkeerplaatsen opgenomen in het plan, waarvan de ontsluiting verloopt via de huidige in-/uitgang. In de voortuin wordt heen en weer gereden naar de woning op 203.

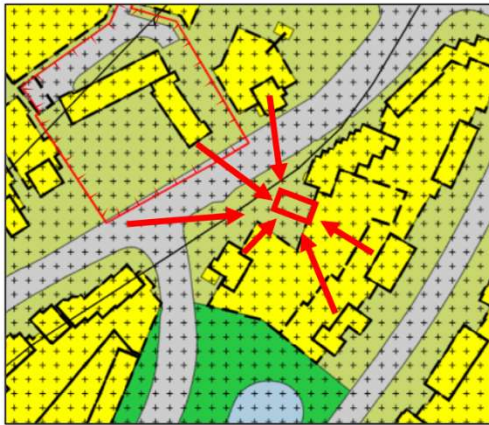


Woning met dakterras op 3 m van erfgrans.



Vier parkeerplaatsen met ontsluitingsweg.

■ Zichtlijnen



De woningen aan de Pernambucolaan hebben nu vrij uitzicht richting Bloemendaalseweg. De tuin is vrij van bebouwing. De nieuwe woning heeft 4 bouwlagen, totaal 12m hoog. Met inbegrip van het hoogteverschil van 4m tussen de Bloemendaalseweg en Pernambucolaan van 4m. wordt de beleving van de woning nog intenser, waardoor een situatie kan ontstaan die vergelijkbaar is met het elders in de gemeente gelegen project "Bijduinhof".

Aan de overzijde van de Bloemendaalseweg ligt Villa Dymphna en het appartementencomplex Kweekduin. Bij de herontwikkeling van Kweekduin is de voortuinbestemming volledig in vorm en maat gehandhaafd. Dit beleid wordt blijkbaar losgelaten door het bouwen in een voortuinbestemming. Bewoners van Kweekduin hebben vanuit de woning en terras direct zicht op de geprojecteerde woning.

6. Slotopmerking

B&W heeft in haar brief aan de gemeenteraad de voorwaarde gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit gelijk blijft of verbeterd moet worden. Daarvoor zijn in de Nota Ruimtelijke Beoordeling, bijlage 4 handreiking ruimtelijke kwaliteit, richtlijnen aangegeven voor de toetsing van deze ruimtelijke kwaliteit. De groep omwonenden (het collectief) is op basis van bovenstaande van mening dat aan deze voorwaarde op geen enkele wijze wordt voldaan. Dat geldt ook voor een aantal niet in deze brief genoemde aspecten zoals: toename van verkeersbewegingen, verlies van groen, druk op infrastructurele voorzieningen etc. Vervolgens zijn er ook ernstige twijfels over besluitvorming door B&W, de gevolgde participatieprocedure en de aanleiding voor de principeaanvraag.

