

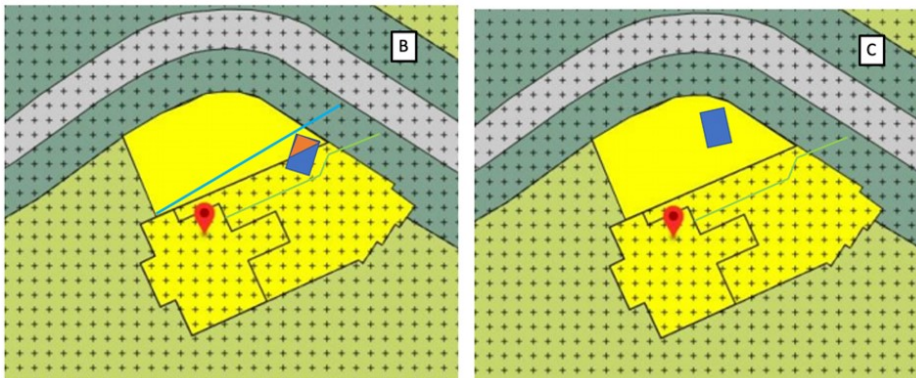
MEMO

Aan : Gemeenteraad
Van : College
Onderwerp : Slingerweg 6
Nummer : 2021000613
Datum : 16 februari 2021

De Slingerweg 6, 6a en 6b betreft een villa die jaren geleden is gesplitst in drie woningen. Aan de 'achterzijde' van het complex staan zes aan elkaar gebouwde garages (twee per woning). Deze zijn bereikbaar via de naastgelegen gemeenschappelijke inrit.

Op 11 november 2015 is er een principeverzoek ingediend voor het bouwen van een garage op het perceel Slingerweg 6. Op 22 december 2015 heeft het college besloten geen medewerking te verlenen aan dit verzoek. De gewenste garage was gesitueerd op de bestemming tuin waarin het toevoegen van bebouwing niet is toegestaan. Het bouwplan is getoetst aan de 'Nota Ruimtelijke Beoordeling 2010' met als conclusie dat er niet wordt voldaan aan de bepalingen zoals genoemd in zowel de 'Structuurvisie Bloemendaal 2010', als de 'Bijgebouwenregeling 2010'. Initiatiefnemer is geweest op de bestaande bouw mogelijkheden binnen het bouwvlak behorende bij de bestemming Wonen.

Naar aanleiding van de aangenomen motie heeft de eigenaar van Slingerweg 6 een principeverzoek ingediend waarin twee opties zijn voorgelegd (optie B en optie C):



Bestaande mogelijkheden

De aanleiding voor het principeverzoek is de wens via de eigen (reeds gerealiseerde) inrit de auto te kunnen parkeren in een nieuw te bouwen garage.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt diverse mogelijkheden om een garage te realiseren.

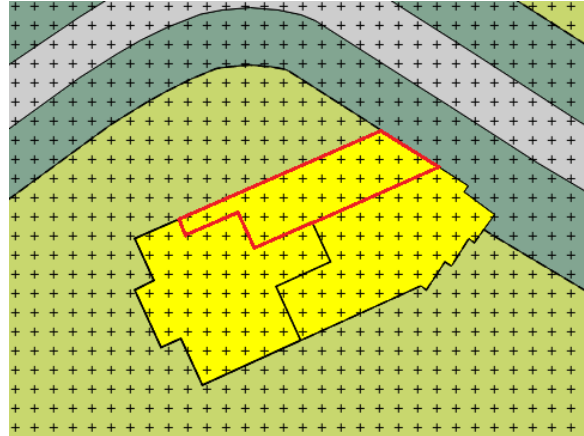
De garage mag worden opgericht in het rood omlijnde gedeelte op de hiernaast weergegeven verbeelding. De garage mag de volgende afmetingen hebben:

Oppervlakte: 60m²

Goothoogte: 3 meter

Bouwhoogte: 6 meter.

Dit zijn dezelfde bouw mogelijkheden zoals deze gelden bij alle woningen in Aerdenhout met een soortgelijke oppervlakte en perceelgrootte.



Vergunningsvrij

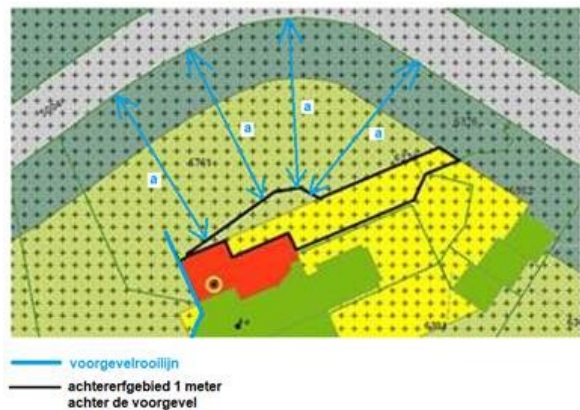
Vergunningsvrij zijn er diverse mogelijkheden.

Vergunningsvrije bouwwerken mogen worden opgericht in het zwart omlijnde 'bebouwingsgebied' (386m²). Hierin mag volgens de landelijke voorschriften van vergunningsvrije bouwwerken een bijgebouw worden opgericht met de volgende afmetingen:

Oppervlakte: 99m² (90m²+(10%*86))

Goothoogte: 3m

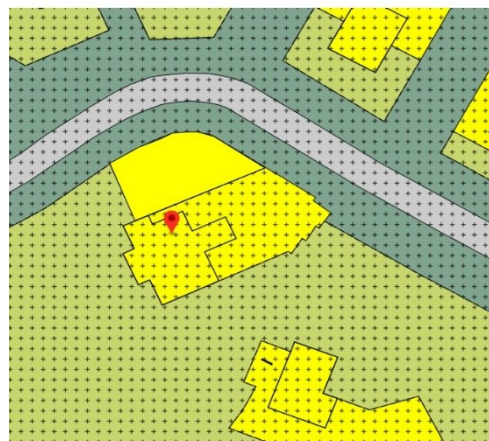
Bouwhoogte: Afhankelijk van exacte locatie tussen 3 en 5 meter.



Geconcludeerd kan worden dat er zowel binnen de regels van het bestemmingsplan als binnen de wettelijke vergunningsvrije mogelijkheden, voldoende bouwrechten aanwezig zijn. Bouwinitiatieven die niet passend zijn het bestemmingsplan of binnen vergunningsvrije mogelijkheden, worden getoetst aan de 'Nota ruimtelijke beoordeling'.

Nota bijgebouwen

Op basis van de Nota bijgebouwen is de hiernaast afgebeelde verbeelding opgesteld. Het niet 'gearceerde' gele gedeelte is het gebied waar kan worden overwogen bijgebouwen strijdig met het bestemmingsplan toe te staan. Om dit te beoordelen wordt getoetst aan de 'Nota ruimtelijke beoordeling'.



Nota ruimtelijke beoordeling

Met het verlenen van medewerking aan een ruimtelijke procedure dient in de landgoederenzone de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van drie waarden: gebruikswaarden, belevingswaarden en toekomstwaarden.

Gebruikswaarde

De gevraagde garage is 54m² groot en wordt gebruikt voor de stalling van twee auto's en als berging. De initiatiefnemer heeft al de mogelijkheid tot stalling van twee auto's in de bestaande geclusterde garages. Daarnaast heeft de initiatiefnemer voldoende bebouwingmogelijkheden in het bestemmingsvlak 'Wonen' buiten bouwvlak en vergunningsvrij bouwen. Het is daarom voor de gebruikswaarde niet nodig om de bebouwingmogelijkheden hier te vergroten.

Belevingswaarde

De Slingerweg 6 is oorspronkelijk een vrijstaande villa die in 1927 gebouwd is. In 1990 is de villa opgesplitst in drie aparte woningen. De gedachte destijds was dat door het splitsen architectonisch of historisch interessante gebouwen behouden kunnen blijven voor de toekomst en daarmee de ruimtelijke kwaliteit op langere termijn waarborgen. Daarvoor is het noodzakelijk dat de oorspronkelijke villa en het perceel zoveel mogelijk als één geheel herkenbaar blijven. Voorkomen moet worden dat bijgebouwen verstrooid over het perceel komen te liggen waardoor er een verrommeld beeld ontstaat en het zicht op het hoofdgebouw beperkt wordt. De uitstraling van de villa en het perceel worden hierdoor namelijk aangetast.

Specifiek voor de gesplitste villa aan de Slingerweg is gekozen voor de bestemming 'Wonen' buiten bouwvlak aan de oostzijde van het perceel. Hier zijn drie aaneengesloten garageboxen gebouwd voor het stallen van ieder twee auto's voor alle bewoners. Het clusteren van deze garages heeft voorkomen dat het perceel versnipperd en verrommeld door verschillende bijgebouwen. Daarnaast staat de gesplitste villa op een hoek. Verrommeling rondom het hoofdgebouw is daarom vanaf de straat extra goed zichtbaar en tast het straatbeeld aan. Hierdoor is gekozen voor de bestemming 'Tuin' in de hoek van het perceel. Hierdoor ontstaat er een open ruimte op de hoek van de gesplitste villa waardoor de villa zichtbaar en herkenbaar blijft.

De aanvrager vraagt om ten noorden van de bestaande garages, in die hoek en deels in de bestemming 'Tuin', een nieuwe garage te bouwen. Door het bouwen van een garage op deze locatie worden de bijgebouwen versnipperd over het perceel gebouwd waardoor er een verrommeld beeld ontstaat. Ook wordt het zicht op het hoofdgebouw belemmerd waardoor de herkenbaarheid van het hoofdgebouw verminderd. Het doet afbreuk aan de uitstraling van de gesplitste villa en het perceel als eenheid.

Toekomstwaarde

De garage is goed te onderhouden en te beheren.

Conclusie: strijdig met Nota ruimtelijke beoordeling

Het initiatief wordt negatief beoordeeld op de ruimtelijke kwaliteit vanwege de vermindering van de belevingswaarde. Het bouwen van bijgebouwen in de bestemming 'Tuin' versnipperd en verrommeld het perceel en maakt de gesplitste villa en perceel minder herkenbaar als eenheid. Ook heeft de initiatiefnemer al voldoende bebouwingmogelijkheden binnen het bestaande bestemmingsplan en is het niet nodig de bebouwingmogelijkheden hier op te rekken. Sinds de vorige beoordeling in 2015 zijn er geen nieuwe feiten of omstandigheden aan het licht gekomen die er nu toe leiden wel medewerking te verlenen.