

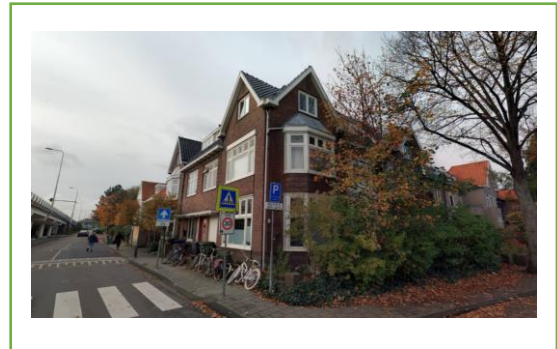
## Toets Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017

Zaaknummer: 873044

### Inleiding

Aan de Julianalaan 98 bestaat het voornemen één bestaande woning om te vormen tot drie zelfstandige appartementen. Binnen het bestemmingsplan is dit niet toegestaan.

Gezien de strijdigheid met het bestemmingsplan moet onderbouwd worden of afwijking van het bestemmingsplan wenselijk is. De aanvraag wordt daarom getoetst aan de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017.



### Beleidsregel 1. Wanneer afwijken

Er wordt alleen meegewerkt aan een ruimtelijke procedure die een afwijking van het geldende bestemmingsplan tot gevolg heeft in de volgende gevallen:

1. een verzoek dat voldoet aan het beleid zoals vastgesteld in de Structuurvisie Bloemendaal, of;
2. een verzoek dat voldoet aan het beleid zoals vastgesteld in de 'Nota Bijgebouwen 2017', of;
3. een verzoek waarop een bijzondere omstandigheid van toepassing is.

#### Sub 1. Structuurvisie Bloemendaal

De Structuurvisie geeft een visie op het ruimtelijk beleid van de gemeente met daarbij de ruimtelijke uitgangspunten van het gebruik in de dorpenzone, waar de locatie zich bevindt. Binnen de dorpenzone is het beleid gericht op het behouden en versterken van de authentieke karakters van elk dorp. Nieuwbouw moet aansluiten bij bestaande dorpsbebouwing qua schaal en sfeer. Het splitsen van woningen past niet binnen het handhaven van de huidige structuur. De aanvraag is gelegen binnen een traditionele jaren '30 wijk met klassieke eengezinswoningen. Het toestaan van meerdere appartementen in een dergelijke woning verbreekt de structuur van deze wijk. Het plan is hiermee niet passend binnen de Structuurvisie.

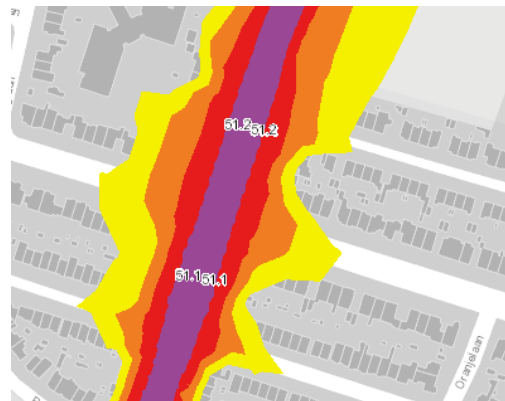
#### Sub 2. Nota bijgebouwen 2017

De Nota bijgebouwen is niet van toepassing op deze aanvraag.

#### Sub 3. Bijzondere omstandigheden

##### *Geluid*

De woning is gelegen op de hoek van de Julianalaan en de Waldeck Pymontlaan. De Waldeck Pymontlaan ligt evenwijdig aan de N208/Westelijke Randweg. De N208 is hier hoger gelegen en ligt op gelijke hoogte met de eerste verdieping van de woning aan de Julianalaan. Uit de geluidsbelastingkaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat de geluidsbelasting hier zeer hoog is. Hierdoor is het onwenselijk om extra woningen toe te voegen. De nieuwe appartementen zijn eveneens gelegen op de verdieping waardoor hier extra geluidsoverlast ontstaat.



### Externe veiligheid

Het plan is gelegen op circa 10 meter van de N208. In het kader van externe veiligheid dient het groepsrisico onderzocht te worden en dienen hier maatregelen voor getroffen worden. De groepsomvang zal op zeer korte afstand van de N208 toenemen. Doordat het gaat om bestaande bouw en de nabijheid van de weg (er is bijvoorbeeld geen ruimte voor beschermende muren) is het vanuit ruimtelijke oogpunt onwenselijk hier woningen toe te voegen.

### Luchtkwaliteit

Onderzocht dient te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op de locatie. Een onderzoek ontbreekt bij de aanvraag. Uit de Monitoringtool van NSL blijkt dat de huidige fijnstofconcentratie groter is dan  $42.5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Het is vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst om hierbinnen woningen toe te voegen.



### Verkeer

Aan de Julianalaan 98 is een splitsing van een woning gewenst. Het voornemen is om de woning van één woning naar drie kleinere appartementen om te vormen. Het vermeerderen van het aantal woningen heeft invloed op de parkeerdruk. Drie keer zo veel huishoudens betekend doorgaans drie keer zo veel auto's. Het voornemen wordt daarom getoetst aan de parkeernota. De parkeernota kent verschillende woningen, elk met een andere parkeernorm. Om adequaat te kunnen toetsen aan de parkeernota is het eigenlijk nodig om te weten wat voor appartementen er worden gerealiseerd. Deze informatie ontbreekt hieronder worden wat opties uit elkaar gezet.

Koop Appartementen middensegment	1,8 per woning	$3 \times 1,8 = 5,4$ parkeerplekken
Huur Appartementen Duur	1,5 per woning	$3 \times 1,5 = 4,5$ parkeerplekken
Koop Appartementen Goedkoop	1.5 per woning	$3 \times 1,5 = 4,5$ parkeerplekken

Bij alle drie de opties is het aantal parkeerplekken dusdanig hoog dat het niet wenselijk is om mee te werken aan het bouwvoornemen. De aanvrager geeft aan dat er in het contract van de bewoners wordt opgenomen dat ze geen recht hebben op parkeerplekken in de gemeente. Het probleem is echter dat de gemeente dit niet kan controleren. Daarom is het advies om niet mee te werken aan het bouwvoornemen.

### Conclusie beleidsregel 1

Het plan is vanwege de vele bijzondere omstandigheden niet passend binnen beleidsregel 1.

### Beleidsregel 2 regionale afspraken

Er wordt alleen meegewerkt aan een ruimtelijke procedure die een afwijking van het geldende bestemmingsplan tot gevolg heeft, als de ontwikkeling past binnen provinciale en regionale afspraken over woningbouw, detailhandel en kantoorlocaties.

*Is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing en past het binnen de regionale afspraken?*

## **Conclusie beleidsregel 2**

### **Beleidsregel 3 eisen ruimtelijke kwaliteit**

Met het verlenen van medewerking aan ruimtelijke procedures staat in alle gevallen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse voorop. Bij de beoordeling van de ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt in de diverse zones binnen Bloemendaal zoals beschreven in de Structuurvisie:

1. Dorpenzone: bij ruimtelijke procedures in de dorpenzone mag de bestaande ruimtelijke kwaliteit niet verminderen.
2. Landgoederenzone: bij ruimtelijke procedures in de landgoederenzone moet sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
3. Kust- en duinzone: bij ruimtelijke procedures in de kust- en duinzone moet sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van 3 waarden:

- Gebruikswaarden (functionaliteit & doelmatigheid)
- Belevingswaarden (identiteit, schoonheid en aantrekkelijkheid)
- Toekomstwaarden (duurzaamheid, flexibiliteit en beheerbaarheid)

### **Conclusie beleidsregel 3**

Het gaat in dit geval enkel om een wijziging van gebruik. Zodoende is beleidsregel 3 niet van toepassing.

### **Conclusie principebesluit**

Het plan is niet passend beleidsregel 1. Beleidsregel 2 spreekt zich niet uit over dit plan. Beleidsregel 3 is niet van toepassing. Derhalve adviseert RO negatief op dit plan.

