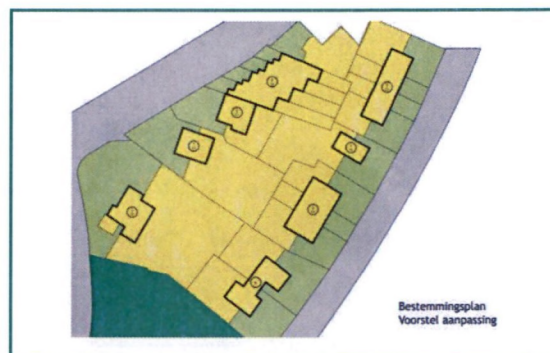


Toets Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017

Zaaknummer: 1136215



Inleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen om twee woningen bij te realiseren op het perceel op de Bloemendaalseweg 203 te Overveen. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen – 1' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' binnen het bestemmingsplan 'Overveen 2013'. Een gedeelte van het perceel heeft de bestemming 'Tuin-1' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Gezien de strijdigheid met het bestemmingsplan wegens de wens (woningen) te bouwen in de bestemming 'Tuin' moet onderbouwd worden of afwijking van het bestemmingsplan wenselijk is. Bij uitvoering van het initiatief komt er een extra vrijstaande woning aan de Bloemendaalseweg en een woning aan de Pernambucolaan. De woning aan de Bloemendaalseweg komt op een kaveldeel dat nu in gebruik is als tuin. De woning aan de Pernambucolaan komt op een kavel van redelijk formaat voor een woning, maar zonder bouwvlak. 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 ruimtelijke beleid van de gemeente. Het perceel ligt in de dorpenzone waarbij horen specifieke ruimtelijke uitgangspunten die richting geven aan het mogelijk toekomstige gebruik van het perceel. De ruimtelijke uitgangspunten binnen deze zone zijn onder meer het behouden en versterken van het authentiek eigen karakter van elk dorp en nieuwbouw dient aan te sluiten qua bouw en sfeer bij bestaande dorpsbebouwing. Binnen de dorpenzone dient gezocht te worden naar mogelijke woningbouw- en herontwikkelingslocaties. Dit initiatief sluit daarop aan. Ruimtelijke ontwikkelingen in de dorpenzone mogen de kwaliteit niet verminderen. De ruimtelijke kwaliteit wordt getoetst in beleidsregel 3. Daarnaast stelt de Structuurvisie dat binnen de dorpenzone wordt gezocht naar mogelijke woningbouw- en herontwikkelingslocaties. Het initiatief past zodoende binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie. De locatie is, aan de hand van de Structuurvisie, geschikt als woningbouwlocatie.

Sub 2. Nota bijgebouwen 2017

Later te realiseren aan- en bijgebouwen moeten passen binnen de Nota Bijgebouwen.



Sub 3. Bijzondere omstandigheden

Het perceel valt niet binnen de Nota Vilawijken en de Nota landgoederen. Beide nota's spreken zich uit tegen splitsen van percelen.

Conclusie beleidsregel 1

In beleidsregel 1 is het initiatief getoetst aan de Structuurvisie van de gemeente Bloemendaal. Uit de toetsing blijkt dat binnen de dorpenzone, waar het perceel in ligt, gezocht dient te worden naar mogelijke woningbouw- en herontwikkelingslocaties. Daarnaast dient bij ruimtelijke ontwikkelingen in de dorpenzone de ruimtelijke kwaliteit niet te verminderen, hetgeen getoetst wordt in beleidsregel 3.

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.

De gemeente Bloemendaal heeft zich gebonden aan het regionaal Woonakkoord. Hierin staat dat de gemeente Bloemendaal tussen 2022 en 2030 300 woningen dient te realiseren. Het toevoegen van 2 woningen past binnen regionaal beleid.

Conclusie beleidsregel 2

De aanvraag draagt een (geringe) bijdrage aan het nakomen van de regionale afspraken met betrekking tot woningvoorraad uitbreiding.

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)

Gebruikswaarde

Aansluiting op omgeving

Het formaat van de ontwikkeling sluit goed aan op de omgeving. Langs de Bloemendaalseweg liggen kavels van verschillende omvang. De Pernambucolaan heeft meer planmatige, kleinere, kavels. De mogelijk toekomstige situatie leidt nog steeds tot relatief royale kavels voor beide straten. Afstanden tot de omliggende bebouwing blijven relatief groot, behalve de beoogde nieuwe kavel in de Pernambucolaan met een afstand van 7 meter tot de dichtstbijzijnde bebouwing. Bij voorkeur wordt dit geoptimaliseerd. Door de kap van bomen vermindert de schaduwvorming bij naastgelegen percelen. Dat is positief voor de gebruikswaarde maar de erfafscheiding bij Pernambucolaan 8 zal grote schade ondervinden. Het principe is passend, maar dan moet wel aangetoond worden dat de erfafscheiding behouden kan blijven of in samenspraak met de burens een nieuwe erfafscheiding wordt overeengekomen.

Ruimtegebruik

De woningen zijn passend ontworpen. Het formaat voor de woning aan de Bloemendaalseweg vormt een mooie schakel tussen de grote villa enerzijds en kleinere rijwoningen anderzijds. De woningen

worden goed bruikbaar, hoewel de bestaande woning aan de Bloemendaalseweg dan via de Pernambucolaan bereikt zal moeten worden. De initiatiefnemer is bewoner van deze woning: er ontstaat zodoende geen hinder bij anderen. Belangrijk is wel dat er voor de twee nieuwe woningen ook plaats is voor bezoekersparkeren. Dat zijn openbare plaatsen. De situatie is beoordeeld door een beleidsadviseur verkeer en vervoer. Deze geeft aan dat het parkeren (op eigen terrein) en de ontsluiting naar de openbare weg op verantwoorde wijze kunnen worden opgelost en ingepast. Het verplaatsen van de uitrit zal t.z.t. nader moeten worden bekeken (en evt. opnieuw vergund) met de juiste maatvoering.

Advies uitwerking

Het plan heeft nog verdere uitwerking nodig. Hierbij dient een balans te worden gezocht tussen zo veel mogelijk bomen behouden en woningen centraal op de kavels plaatsen – op afstand van de bestaande bebouwing. Een Boom Effect Analyse (BEA) kan aantonen welke bomen duurzaam behouden kunnen worden. De plantaan en esdoorn op het zuiden van de kavel zijn monumentaal en dienen behouden te worden. Daarnaast is het wenselijk dat de erfafscheiding met de burens behouden blijft of in overleg een andere erfafscheiding wordt geplaatst. Als dat is geborgd kan een stijgende gebruikswaarde worden bereikt.

Belevingswaarde

Vormgeving

De gekozen vormgeving is ruimtelijk kenmerkend voor de straat. Daarbij gaat het om twee royale lagen met een kap aan de Bloemendaalseweg en een meer bescheiden woning aan de Pernambucolaan. Kenmerkend voor de Bloemendaalseweg is meer gedecoreerde villabebouwing. De intentie van de initiatiefnemer past hier goed bij. De gekozen kapvorm aan de Pernambucolaan is niet geheel passend: het heeft deels een plat dak, in afwijking tot de sterk samenhangende bebouwing in de rest van de straat. Een puntdak vorm is hier niet eenvoudig omdat de woning vrijstaand is: het zou leiden tot een moeilijk bruikbare of anderszins juist heel hoge nok. Wellicht is het vinden van de juiste inpassing mogelijk middels participatie met de omgeving en in afstemming met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

Stedenbouwkundige inpassing

De Bloemendaalseweg is het oude bebouwingslint van Overveen. Een vrijstaande woning van dergelijk formaat en in de gekozen rooilijn is hier passend. Een vrijstaande woning aan de Pernambucolaan is niet geheel vanzelfsprekend maar ook niet storend. Beide woningen 'doen mee' in de straat. Ze sluiten aan bij de identiteit van de buurt in gekozen rooilijnen en massa (behalve de eerder genoemde dakvorm). Ook ontstaan er geen achterkantsituaties: de buurt wordt bij uitvoering van het initiatief meer als voltooid ervaren.

Een aantal van de bomen moeten verdwijnen: er ontstaat daardoor een negatief effect op de natuurlijke waarden. Het is belangrijk zo veel mogelijk (en vooral de inheemse) bomen te behouden. In het bijzonder de twee monumentale bomen aan de zuidzijde van de kavel (plantaan en esdoorn) dienen behouden te worden in dit plan. Wanneer het plan verdere vormen aan zal nemen dient er een BEA (boomeffectanalyse rapport) aangeleverd te worden. De voorgestelde ontwikkeling gaat ten koste van schaars geworden groene plekken in de straat.

Advies uitwerking

De hoogte, massa en accenten van het ontwerp zijn passend en de buurt wordt meer als voltooid ervaren. Het monumentale groene karakter wordt naar verwachting wel aangetast. De belevingswaarde blijft daarom in balans als hier zorgvuldig mee om wordt gegaan. Hierbij kan gedacht worden aan inheemse beplanting planten, zoals in de erfafscheidingen. De kapvorm (en verdere architectuur) wordt bij voorkeur afgestemd met de ARK.

Toekomstwaarde

Materialen, systemen en natuurwaarde

Het ontwerp bevindt zich nog in een pril stadium. Het zou door verlies aan infiltratieruimte negatief scoren op de toekomstwaarde. Bij uitwerking zal moeten worden voldaan aan de geldende

duurzaamheidseisen. Het is aan te bevelen het verlies van beplanting en infiltratieruimte daarbij te compenseren. Zo kan regenwater op de kavel worden geïnfiltreerd en de woning energieneutraal worden gemaakt. Ook het (gericht) toepassen van nestkasten in de architectuur is aan te bevelen.

Flexibiliteit en bereikbaarheid

De woningen zijn goed bereikbaar en te onderhouden. Het is aan te bevelen de woningen levensloopbestendig vorm te geven.

Advies uitwerking

Er wordt een wenselijke toevoeging gedaan aan de woningvoorraad. Wel verdwijnt er veel beplanting en wordt de plek meer verhard. Ter compensatie is het aan te bevelen uitgesproken natuurinclusieve en duurzame woningen te ontwerpen. Hiermee kan de toekomstwaarde in balans worden gebracht. Deze is nu nog dalend.

Conclusie beleidsregel 3

Akkoord, mits.

Het initiatief voorziet twee woningen die passen binnen de stedenbouwkundige structuur. Daarom is het initiatief positief beoordeeld op de ruimtelijke kwaliteit. Dit is vanwege de vermeerdering van de belevingswaarde, mits zorgvuldige verdere uitwerking plaatsvindt zodat ook de gebruikswaarde kan stijgen. Echter dient het voorstel dan rekening te houden met:

- Het behouden van tenminste twee monumentale bomen en indien mogelijk meer bomen behouden;
- Voldoende parkeerplekken creëren;
- Daarnaast dient in een later stadium, wellicht in samenwerking met de omgeving, een geschikte kapvorm voor de woning aan de Pernambucolaan gevonden te worden. Tevens dient t.z.t. de voorgestelde ontwikkeling een akkoord te krijgen van de ARK en ODIJ.
- Tot slot is het wenselijk overeenstemming met de burens aan Pernambucolaan 8 te bereiken over de erfafscheiding of de inrit zo te situeren dat deze behouden kan blijven.

Conclusie principebesluit

Het initiatief is strijdig met het bestemmingsplan en zodoende getoetst aan de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017. Beleidsregels 1, 2 en 3 zijn van toepassing.

Na toetsing aan de eerste beleidsregel is duidelijk geworden dat het initiatief geen nadelige effecten mag hebben op de ruimtelijke kwaliteit, hetgeen getoetst wordt in beleidsregel 3. Daarnaast kwam naar voren dat een woningbouwontwikkeling binnen de dorpenzone passend is met de Structuurvisie.

Na toetsing aan beleidsregel 2 is duidelijk geworden dat de woningbouw ontwikkeling een (geringe) bijdrage levert aan de woningbouw opgave waar de gemeente zich met het regionale Woonakkoord aan het geëngageerd.

De toetsing van het initiatief aan beleidsregel 3 maakt duidelijk dat het initiatief in lijn is met het gemeentelijke beleid. Voorwaarde is wel dat tenminste de monumentale bomen behouden blijven, voldoende parkeerplekken gecreëerd worden en geparticipeerd dient te worden met de omgeving over o.a. een geschikte kapvorm en de erfafscheiding met Pernambucolaan 8.

Indien hieraan voldaan wordt levert het initiatief een vermeerdering van de belevingswaarde en de gebruikerswaarde. Zodoende kan de gemeente medewerking verlenen aan het initiatief op basis van de aangeleverde gegevens.