Elswoutslaan 4

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Toelichting

Wijzigingsplan Elswoutslaan 4

Versie: Ontwerp
IMRO Code: NL.IMRO.0377.WPELSWL5-ow001

Inhoud

Toelichting 3
Hoofdstuk 1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied 3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 4
Hoofdstuk 3 Beleidskader 6
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid 6
3.1. Inspraak en vooroverleg 6
3.2. Zienswijzen 7

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

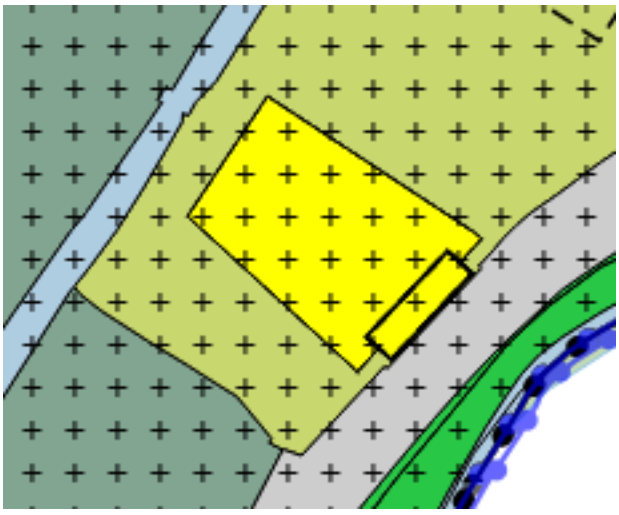
1.1 Aanleiding

Aan de Elswoutslaan 4-6 te Overveen zijn voormalige dienstwoningen gevestigd. Dit waren dienstwoningen ten behoeve van het landgoed Elswout. Inmiddels hebben deze dienstwoningen een gewone woonbestemming en is het pand aangewezen als Rijksmonument. De huidige eigenaren hebben in 2017 een Omgevingsvergunning gekregen voor het oprichten van extra bebouwing op het perceel. Aan deze omgevingsvergunning is nog geen uitvoering gegeven. De eigenaren hebben het verzoek gedaan de extra bebouwing op een andere wijze te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 is hiervoor een wijziging- en afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Van deze bevoegdheid kan gebruik worden gemaakt door middel van dit wijzigingsplan. De directe aanleiding voor dit plan is het verzoek hieraan invulling te geven.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen aan de Elswoutslaan 4-6 te Overveen. Het perceel ligt daarmee ten zuidwesten van de kern Overveen. Het vigerende bestemmingsplan is 'Landelijk gebied 2013'. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Wonen', 'Tuin', en 'Natuur'. Eveneens is de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3' opgenomen. Binnen de bestemming wonen is opgenomen dat hier 160m² aan bebouwing mag worden opgericht.



Afbeelding 1.2.1. Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2013'

Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is onder artikel 39 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat *'een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak, met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;'*

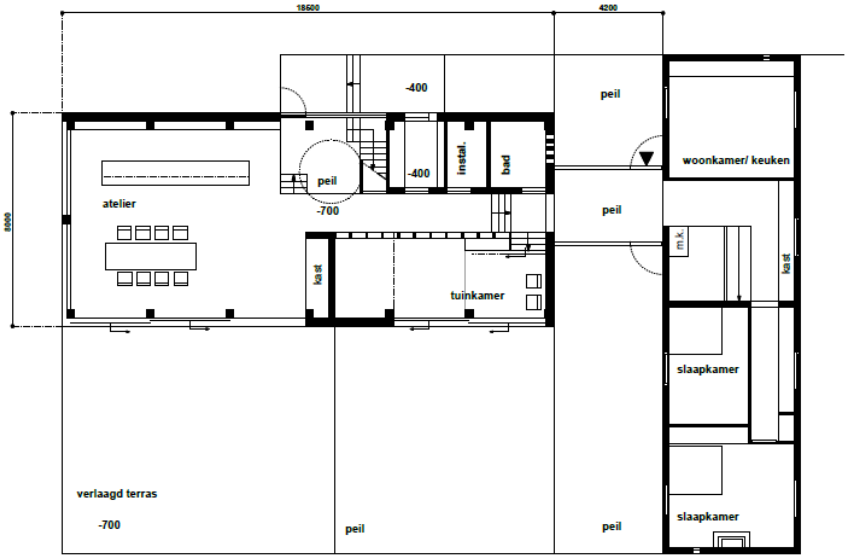
In dit geval is een maatvoering in binnen de bestemming wonen opgenomen van 160m². Door uitvoering te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid kan dit maximaal 176m² worden.

Afwijkingsbevoegdheid

In artikel 38 lid 1 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Deze luidt '*voor de op de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, voor zover deze afwijking niet meer dan 10%*

bedraagt en met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op het bebouwd grondoppervlak, het bruto vloeroppervlak, de bebouwingspercentages en de aantallen zoals aangegeven op de verbeelding;'. Door toepassing te geven aan deze afwijkingsbevoegdheid kan extra bebouwing worden opgericht met een goothoogte van 3,3 meter en een totale hoogte van 6,6 meter.

Vergunning
In 2017 is een omgevingsvergunning verleend. Het ging hierbij om het realiseren van bebouwing van in totaal 160m² met een goothoogte van 3 meter en een totale hoogte van 6 meter. Deze vergunning was passend binnen het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2013'. Aan het verlenen van deze vergunning heeft een positief advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) ten grondslag gelegen.



Afbeelding 1.2.2. Plattegrond begane grond vergunning 2017

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Huidige situatie
In de huidige situatie zijn op het perceel de voormalige arbeiderswoningen aanwezig en is er een schuur aanwezig. De arbeiderswoningen zijn zeer dicht op de weg gelegen.

Afbeelding 2.1. Luchtfoto huidige situatie

Het planvoornemen gaat uit van extra bebouwing van 16m² ten opzichte van de verleende vergunning uit 2017. Het plan heeft een goothoogte van 3,3 meter en een totale hoogte van 6,6 meter. Hierdoor voldoet het aan de eisen zoals deze zijn neergelegd in de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan.

Stedenbouwkundige afweging

Gebruikswaarde

In de huidige situatie zijn op het perceel de voormalige arbeiderswoningen aanwezig en een schuur. De arbeiderswoningen zijn zeer dicht op de weg gelegen. De schuur wordt gesloopt. Naast de locatie van de schuur komt de nieuwe bebouwing.

De bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de woning. In de directe omgeving wordt voornamelijk gewoond. Het gebruik is daarom passend bij de omgeving. Ook is er in de gemeente een woningentekort. Het bouwen van een woning draagt bij aan de opgaves en doelstellingen van de gemeente om meer woningen te realiseren.

De bebouwing staat op een ruim perceel. Omwonenden zullen geen last hebben van schaduwwerking of een verminderd gevoel van privacy. Ook beperkt het bijgebouw het gebruik van de percelen in de omgeving niet. Dit geldt voor de bestaande vergunning, maar ook het nieuwe plan.

De vorige aanvraag was met de naastgelegen dienstwoningen verbonden. Omdat de gebouwen dicht bij elkaar stonden in deze aanvraag hadden beide gebouwen een minder vrij uitzicht en minder daglicht. Door het verschuiven van de nieuwe bebouwing staan beide gebouwen vrijer van elkaar en hebben beide meer uitzicht en daglicht. Samen met de vergroting van het bouwvolume zorgt het voor een hogere gebruikswaarde van de bestaande en nieuwe bebouwing.

Belevingswaarde

Elswoutshoek is een landgoed die oorspronkelijk bij landgoed Elswout hoorde. Het landgoed heeft een grote cultuurhistorische waarde. De hoge belevingswaarde hiervan moet intact gehouden worden.

Het gebouw met de voormalige dienstwoningen is een rijksmonument. Om het zicht op het monument vrij te houden is het gewenst om niet in de directe omgeving te bouwen. Het naar achteren leggen van de bebouwing is daarom gewenst. Het monument blijft hierdoor beter zichtbaar en beleefbaar. Ook zal het nieuwe gebouw het rijksmonument hierdoor minder snel domineren. De bebouwing wordt door de verplaatsing zichtbaarder vanaf de openbare weg omdat deze zich minder verschuilt achter de bestaande bebouwing.

De nieuwe locatie ligt lager ten opzichte van de dienstwoningen, en staat ook op grotere afstand. Dit maakt dat de nieuwe bebouwing qua hoogte minder concurreert met het monument en dat de nieuwe bouwhoogtes passend zijn bij de omgeving. Doordat de grond lager ligt zal de bebouwing vanaf het straatbeeld optisch ongeveer dezelfde goothoogte hebben en nog altijd een lagere bouwhoogte. Hierdoor blijft de nieuwe bebouwing een relatief bescheiden houding aannemen ten opzichte van de dienstwoningen. Het vergroten van de footprint is relatief klein (10%) en zal door de plaatsing op het ruime perceel geen significant verschil in belevingswaarde opleveren.

Stedebouwkundige conclusie

Het initiatief heeft een positief effect op de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De gebouwen hebben een beter uitzicht en meer daglicht. Ook ontstaat er meer open ruimte rondom het rijksmonument waardoor deze beter beleefbaar en zichtbaar blijft. Daarnaast moet

worden voldaan aan nieuwe regelgeving omtrent duurzaamheid waardoor duurzamere bebouwing wordt gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Nationale Omgevingsvisie en de Barro spreken zich niet uit over dit planvoornemen. Het rijksbeleid ten aanzien van monumenten is wel van toepassing omdat de voormalige arbeidswoningen zijn aangewezen als Rijksmonument.

3.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsverordening NH2020 valt dit gebied onder artikel 6.9 'MRA Landelijk gebied'. Het toestaan van nieuwe woningen is hierbij niet toegestaan. In dit geval gaat het enkel om extra bebouwing ten behoeve van een bestaande woning waardoor de Omgevingsverordening zich niet verzet tegen dit planvoornemen.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bloemendaal

De Structuurvisie geeft een visie op het ruimtelijk beleid van de gemeente, met daarbij ruimtelijke uitgangspunten, onder andere voor het gebruik van de landgoederenzone, waar de locatie zich bevindt. Het plan is gelegen binnen een gebied wat in de Structuurvisie valt binnen de landgoederenzone en is aangeduid als 'dichte groengebieden'. In de landgoederenzone is het beleid gericht op behoud van de cultuurhistorische en natuurlijke waarde van de landgoederen en de open strandvlakten. Het toevoegen van bebouwing moet zorgen voor een kwaliteitsverbetering van de landgoederenzone. In hoofdstuk 2 is reeds aangetoond dat het hier gaat om stedebouwkundige verbetering.

Nota Landgoederen

In de Nota Landgoederen valt onderhavig perceel binnen het landgoed 'Elswoutshoek'. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Nota landgoederen. In de stedenbouwkundige afweging in hoofdstuk 2 is dit nader uiteengezet.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Als er sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, moeten deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit wordt gedekt middel de legesverordening. De wijziging ten opzichte van de verleende vergunning is minimaal. Er zijn geen direct omwonende Gezien het bovenstaande is de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

3.1. Inspraak en vooroverleg

Met het opstellen van dit paraplubestemmingsplan zijn de belangen van het waterschap, de provincie en het Rijk niet in het geding. Het gaat om een 'beleidsarm' bestemmingsplan en slechts een technische aanpassing. Het is daarom niet nodig om het bestemmingsplan als voorontwerp ter inzage te leggen. Vooroverleg heeft plaats gevonden met de provincie en via een publicatie. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben, overige overlegpartners hebben geen reactie gegeven. De procedure wordt direct gestart met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.2. Zienswijzen

PM