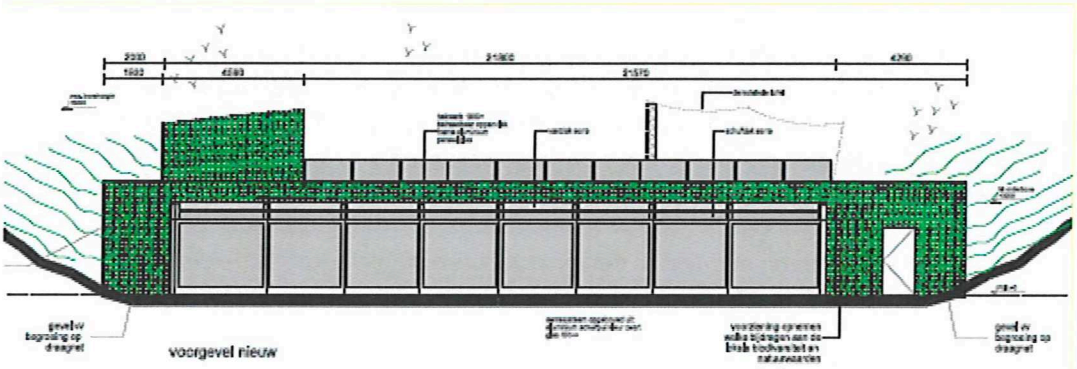
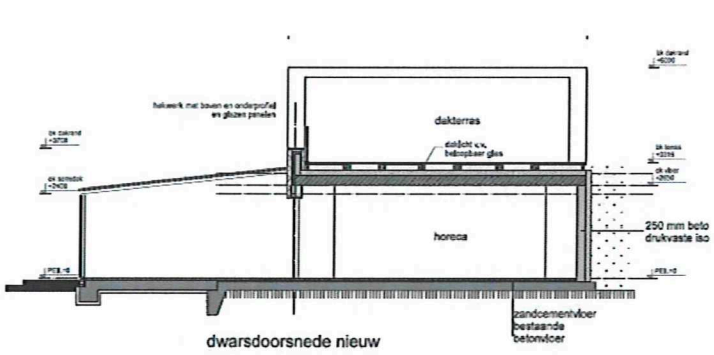
Toets Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017

Zaaknummer: 1012022

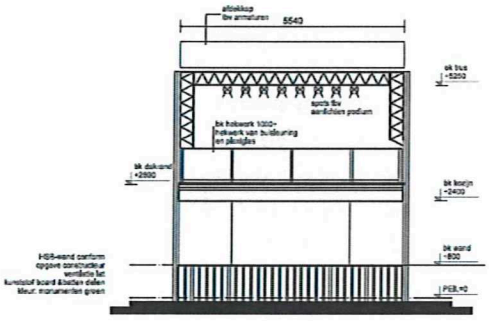
Inleiding

Door de initiatiefnemer is een principeverzoek ingediend voor het perceel Hoge Duin en Daalseweg 2 te Bloemendaal. Het betreft het terrein van openluchttheater Caprera en de aanvraag gaat over de realisatie van een nieuw horecapaviljoen inclusief toiletgroep en dakterras, een nieuwe techniek-toren, het aanpassen van een wandelpad en het in gebruik nemen van een andere (hoofd)ingang, zie onderstaande afbeeldingen.





dwarsdoorsnede nieuw



voorgevel

Volgens de initiatiefnemer heeft het paviljoen groot onderhoud nodig. Er is volgens hen niet alleen sprake van lekkage maar ook van verrommeling. Vooral tijdens voorstellingen heeft dit een negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit en op de gebruiksmogelijkheden. Als onderdeel van het plan wordt door de initiatiefnemer een kans gezien om de routing van een wandelpad te verbeteren en (deels) terug te brengen naar de situatie zoals deze vroeger was. De huidige routing wordt steeds meer als onlogisch en onwenselijk ervaren volgens hen. Daar hoort bij dat zij graag de ingang bij de parkeerplaats bij het Kopje in gebruik zouden willen nemen als hoofdingang. Het plan heeft niet tot gevolg dat er meer voorstellingen (en geluidsdagen) komen dus de impact op de omgeving ten opzichte van de huidige situatie zal nihil zijn.

Naast bovenstaande aspecten liggen nog een aantal factoren ten grondslag aan het plan:

- het horecapaviljoen is in de huidige, oorspronkelijke bouw, niet meer geschikt voor het maximum aantal toeschouwers dat op de tribune kan plaatsnemen;

- de oorspronkelijke locatie van de techniektoren (Front of House) op het dak van het paviljoen is te ver van het podium en daardoor nooit op die plek gebruikt;
- de oppervlakte van de binnenruimte van het paviljoen is te klein om in de huidige tijd alle functies onder te brengen: een barfunctie met ontvangst van publiek, een biertank installatie en drankopslag, een keuken en voldoende toiletvoorzieningen;
- de routing voor horeca leveranciers is nooit goed berekend voor vrachtwagens en deze loopt nu via een route onderlangs wat een onnodige transportbelasting door het park betekent.

Voordat het plan getoetst wordt aan het bestemmingsplan worden onderstaand eerst nog enkele argumenten benoemd die volgens de initiatiefnemer de noodzaak van het plan bevestigen:

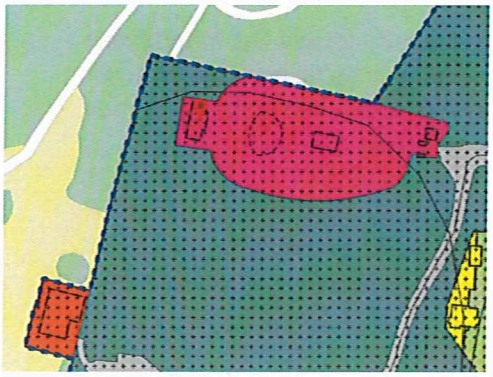
- er wordt elke zomer een tentluifel tegen het paviljoen gebouwd. Die luifel draagt helaas ook bij aan het verergeren van lekkages via het al lekkende dak;
- door het tekort aan binnenruimte zijn een tweetal zeecontainers aan de linkerkant van het paviljoen geplaatst, een container waar de biertank in zit en een container die als horecaopslag dient. Deze uitbouwen (luifel en twee zeecontainers passen niet in de (natuur)omgeving;
- de hoeveelheid toiletten is onvoldoende waardoor soms grote wachtrijen ontstaan;
- er wordt gezocht naar een geschikte plek voor jeugdvoorstellingen, genaamd Klein Caprera;
- de huidige hoofdingang ligt onlogisch ten opzichte van de parkeerplaats. Het in gebruik nemen van de andere ingang zou tevens zorgen voor een beter routing. Bijkomend effect van deze ingreep zou zijn dat de trap naast het paviljoen verbreed zou moeten worden. De huidige trap zou bij de vernieuwing van het paviljoen overigens sowieso verplaatst moeten worden;
- er is een tijdelijke techniektoren gebouwd in de vorm van een steigerconstructie die al jaren gedoogd wordt maar eigenlijk niet in de natuuromgeving past.

Het plan bevat de volgende onderdelen:

- het realiseren van een groter horecapaviljoen en een grotere toiletgroep waarbij het o.a. gaat om dakrenovatie, de bosgrond op het dak omvormen naar dakterras met 'Klein Caprera' voor jeugdvoorstellingen, opslagruimte in het paviljoen en extra opslagruimte op het dak;
- er wordt een serre aangebouwd aan de voorkant van het paviljoen, deze vervangt zowel de huidige zwarte, stalen constructie en ook de grotere tentluifel die tijdens de zomermaanden geplaatst wordt;
- de huidige (onbruikbare) techniekkap met stalen constructie midden op het dak wordt vervangen door een in de omgeving wegvallende podiumkap. Deze wordt helemaal rechts geplaatst zodat er een vrije doorzicht over het paviljoen zal ontstaan.
- de podiumoverkapping rechts op het dak zal de speelplek worden voor Klein Caprera;
- het verplaatsen en verbreden van de bestaande trap naast het paviljoen;
- de bijgeplaatste zeecontainers worden vervagen door een vaste biertankopslag en horecaopslag links op het dak van het paviljoen. Dit wordt een opbouw die zoveel mogelijk wegvalt in de natuuromgeving;
- het vernieuwen van de techniektoren, op dezelfde plek als de huidige (tijdelijke) voorziening;
- het terugbrengen van een wandelpad vanaf de oorspronkelijke hoofdingang naar de tribune en dat pad bruikbaar maken voor mindervaliden;
- het opnieuw in gebruik nemen van de oorspronkelijke hoofdingang.

Dit ruimtelijk advies is bedoeld om bij de initiatiefnemers aan te geven waar, ten aanzien van de planologische onderdelen van het plan, de mogelijkheden liggen en waar meer informatie en/of onderzoek nodig is.

De bebouwing is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Bloemendaal 2012' in de enkelbestemming 'Cultuur en ontspanning' en in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. De wandelpaden zijn gesitueerd in de enkelbestemming 'Natuur' en hebben eveneens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.



Het initiatief is op diverse punten strijdig met het vigerende bestemmingsplan:

- het nieuwe horecapaviljoen, inclusief de bijbehorende toiletgroep, is deels buiten het bouwvlak gesitueerd. Bovendien lijkt een deel van het gebouw geprojecteerd in de bestemming 'Natuur';
- de techniektoren is niet gesitueerd in een bouwvlak. Hierbij wordt opgemerkt dat ook de huidige (gedoogde) techniektoren op de betreffende locatie staat;
- ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximale bouwhoogte' mogen de hoogtes niet meer bedragen dan aangegeven. In de tekeningen/schetsen lijkt het dat deze maten op bepaalde plekken worden overschreden.

Gezien de strijdigheden 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 landgoederenzone, waar de locatie zich bevindt. Het beleid in de landgoederenzone is gericht op behoud van kwaliteit en vitaliteit. De ruimtelijke uitgangspunten zijn onder meer het behouden van grote groene percelen, versnippering tegengaan en geen extra bouwoppervlakte toevoegen, tenzij dit een kwaliteitsverbetering betekent. Voor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar beleidsregel 3.

In de Structuurvisie wordt openluchttheater Caprera benoemd als icoon en identiteitsdrager. Volgens de visie moet er op het terrein ruimte zijn om door middel van verbouw of nieuwbouw het theater aan te passen aan de huidige eisen. Het plan dat is ingediend sluit hier goed bij aan.

Sub 2. Nota bijgebouwen 2017

De Nota bijgebouwen 2017 dient als ruimtelijke toetsingskader voor de realisatie van bijgebouwen bij woningen. De Nota bijgebouwen is derhalve niet van toepassing op dit initiatief.

Sub 3. Bijzondere omstandigheden

Voor deze aanvraag is de Nota landgoederen 2016 relevant aangezien de locatie ligt in landgoed Caprera. Het beleid in deze nota beperkt zich tot ruimtelijke ontwikkelingen op de landgoederen, dit kunnen zowel bouwinitiatieven als functiewijzigingen zijn. Doel van de nota is om landgoederen te behouden. In dienst van dat behoud is enige ontwikkeling soms nodig en ook wenselijk.

De gemeente Bloemendaal kenmerkt zich door haar hoge ruimtelijke kwaliteit. Die kwaliteit wil Bloemendaal handhaven en waar mogelijk verbeteren. De gemeente werkt daarom alleen mee aan initiatieven op landgoederen als dit de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Hiervoor wordt opnieuw verwezen naar beleidsregel 3.

De structuurvisie vormt het vertrekpunt van waaruit het beleidskader voor landgoederen is uitgewerkt. Het algemene uitgangspunt is dat indien een afwijking van het bestemmingsplan nodig is om medewerking te verlenen aan een initiatief op een landgoed, de impact van dat plan op het landgoed beschreven moet worden, tenzij op voorhand kan worden vastgesteld dat de impact verwaarloosbaar is. Hiervoor gelden de onderstaande uitgangspunten:

1. De ter plaatse van de ingreep aanwezige waarden moeten in kaart worden gebracht;
2. De impact van de ingreep op de geconstateerde waarden moet worden onderzocht;
3. Indien een ingreep impact heeft op de totale samenhang van het landgoed, moeten de relatie met en het effect op de rest van het landgoed onderbouwd worden;
4. Hoe groter de ingreep, hoe uitgebreider de motivering en de onderbouwing moeten zijn;
5. De Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit, en bij monumentale landgoederen eerst de RCE, wordt in een vroeg stadium om advies gevraagd over de ingreep.

Alle landgoederen zijn gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied en bijna alle landgoederen maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De provinciale omgevingsverordening is daarom van toepassing. Elk bouwinitiatief dat afwijkt van de bouwregels in het bestemmingsplan en waaraan de gemeente medewerking wil verlenen, wordt daarom voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit van de provincie (zie beleidsregel 2).

Naast bovengenoemde algemene aandachtspunten en verwijzingen naar de beleidsregels 2 en 3 wordt voor onderhavig plan opgemerkt dat bij het verplaatsen of kappen van bomen conform de nota bestaande bomen ter plaatse van de planlocatie moeten worden ingemeten en de waarden moeten worden geïnventariseerd.

Conclusie beleidsregel 1

De toets aan de Structuurvisie is positief. De beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit komt bij beleidsregel 3 aan de orde. Ten aanzien van de Nota landgoederen dient bij de verdere uitwerking van het plan (in de fase van een aanvraag omgevingsvergunning) in overleg met de gemeente worden bepaald hoe moet worden omgegaan met de aanwezige bomen, bijvoorbeeld bij de verplaatsingen van de trap en het wandelpad. Aangezien de Nota bijgebouwen niet van toepassing is wordt geconcludeerd dat het plan vooralsnog voldoet aan 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 en beleidsregels.

Voor onderhavig plan is het relevant te benoemen dat de locatie zowel in Natura 2000-gebied als in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is gelegen. In tegenstelling tot Natura 2000-gebieden wordt het NNN ruimtelijk ofwel planologisch beschermd. Op deze manier kan zorg worden gedragen dat de omvang én kwaliteit van de natuur niet verder afneemt. In de Omgevingsverordening NH2020 van de provincie zijn diverse regels opgenomen voor ontwikkelingen in Natuurnetwerk Nederland (zie artikel 6.43 van de verordening). De provincie Noord-Holland is daarvoor het bevoegd gezag. Dit betekent dat diverse aspecten, waaronder het in gebruik nemen van een andere ingang en het aanpassen van een pad, sterk afhankelijk zijn van deze externe beoordelingen.

Conclusie beleidsregel 2

Geconcludeerd wordt dat het plan moet voldoen aan de voorwaarden voor ontwikkelingen in het Natuurnetwerk Nederland zoals deze zijn opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. Wanneer dat niet het geval is dient de provincie en/of de Omgevingsdienst een afwijking te verlenen om het plan alsnog mogelijk te maken. Verder zal het plan, bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, worden voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit van de provincie.

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.

Bij ruimtelijke procedures in de landgoederenzone 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
Het nieuwe horecapaviljoen, inclusief bijbehorende toiletgroep en dakterras, zorgt voor een grote toename van de gebruikswaarde. Tijdens voorstellingen kunnen bezoekers dan binnen en buiten bij het paviljoen terecht en ook voor Caprera zelf biedt de vernieuwing diverse verbeteringen. Zoals eerder opgemerkt voldoet het huidige paviljoen simpelweg niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Daarnaast zorgen extra toiletten voor een betere ervaring bij de bezoekers. Dat deze aanpassingen een beperkte overschrijding van het bouwvlak betekenen is een logisch en acceptabel gevolg. Bij de nadere uitwerking van de plannen dient wel te worden bekeken of/in hoeverre het paviljoen in de bestemming 'Natuur' staat gesitueerd. Gezien de ligging in Natura 2000-gebied en NNN is dat namelijk onwenselijk.

Ten aanzien van het in gebruik nemen van de ingang bij de parkeerplaats bij het Kopje en het aanpassen van de routing is ook sprake van een toename van de gebruikswaarde. Beide onderdelen zullen voor bezoekers logischer voelen dan de huidige situatie.

De locatie van de techniektoren, die niet gesitueerd is in een bouwvlak, is een logische keuze en staat precies op dezelfde plek als de huidige (tijdelijke) techniektoren. Dit betreft een steigerconstructie die al jaren gedoogd wordt maar niet in de natuuromgeving past. Voor het gebruik van het theater is dit onderdeel essentieel en een nieuwe toren kan, net als het paviljoen, direct up to date worden gemaakt.

Zoals reeds aangegeven is de locatie van het theater onderdeel van Natura 2000-gebied en NNN. Dit zijn beschermde natuurgebieden waarbij het beschermen van bepaalde dieren, planten en hun natuurlijke leefomgeving en het behouden van biodiversiteit voorop staan. Het realiseren van een nieuw paviljoen inclusief het dakterras, de nieuwe ingang, het aanpassen van de routing en het mogelijk kappen van bomen zorgen mogelijk voor een vermindering van de natuurwaarden. Hier moet zowel bij het ontwerp als bij realisatie rekening mee worden gehouden.

Belevingswaarde
De ruimtelijke kwaliteit van het openluchttheater wordt bepaald door diverse factoren. Het gaat daarbij om de ligging middenin de natuur, de inpassing in duinen op een duinpan en de aanwezigheid van hoge bomen. Deze bomen vormen het decor en kader van het theater.

Voor het paviljoen en de techniektoren geldt dat de belevingswaarden toenemen ten opzichte van de huidige situatie maar de ontwerpen dienen nog wel verbeterd te worden. Uit een eerste advies van de welstandscommissie van de gemeente bleek bijvoorbeeld dat de techniektoren als massaal werd ervaren. Daarnaast blijkt dat de eenduidige uitstraling van het paviljoen zal worden aangetast door het opbouwen van een extra berging en een dakterras in combinatie met 'Klein Caprera'. De theatrale uitstraling van de overspannende tent komt ook te vervallen. Daarentegen worden tijdelijke containers, opslag en andere bijgebouwen ingepast in het ontwerp waardoor de verrommeling verminderd. Geadviseerd wordt om het ontwerp een meer eenduidige, rustige en krachtige uitstraling met een meer theatraal karakter te geven. Voor eventuele overschrijdingen van goot- en bouwhoogtes geldt dat het sterk afhankelijk is van het ontwerp of dit passend is in de omgeving of niet. Hierover zal daarom nog afstemming moeten plaatsvinden bij een nadere uitwerking van het plan.

Toekomstwaarde
Het plan zorgt ervoor dat het theater toekomstbestendiger wordt omdat deze aangepast wordt aan de huidige eisen en wensen. Wel kan het ontwerp worden verbeterd met duurzame materialen en door bijvoorbeeld natuurinclusief bouwen. Doordat het groene dak komt te vervallen en er meer verhard wordt dan nu is het gebruik van duurzame materialen en een goede inpassing in het landschap essentieel.

Conclusie beleidsregel 3

Het plan zorgt voor een verbetering van de gebruikswaarde en de belevingswaarde. Daarnaast zou de toekomstwaarde ook kunnen stijgen mits de natuurwaarden niet worden aangetast. Op basis hiervan wordt het initiatief positief beoordeeld ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Zoals aangegeven zijn er nog wel diverse aandachtspunten:

- bij de nadere uitwerking van de plannen dient te worden bekeken of/in hoeverre het paviljoen in de bestemming 'Natuur' staat gesitueerd. Gezien de ligging in Natura 2000-gebied en NNN is dat namelijk onwenselijk;
- diverse onderdelen uit het plan zorgen mogelijk voor een vermindering van de natuurwaarden. Bij het ontwerp en de realisatie zal sprake moeten zijn van compensatie op dit gebied;
- geadviseerd wordt om het ontwerp een meer eenduidige, rustige en krachtige uitstraling te geven dat passend is bij de theaterfunctie. Voor eventuele overschrijdingen van goot- en bouwhoogtes geldt dat het sterk afhankelijk is van het ontwerp of dit passend is in de omgeving of niet. Hierover zal daarom nog afstemming moeten plaatsvinden bij een nadere uitwerking van het plan;
- het gebruik van zoveel mogelijk duurzame materialen is essentieel voor een goede inpassing in het landschap.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan vooralsnog voldoet aan de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017. De toets aan de Structuurvisie is positief en er is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de benoemde aandachtspunten.
Ten aanzien van de Nota landgoederen dient bij de verdere uitwerking van het plan in overleg met de gemeente worden bepaald hoe moet worden omgegaan met de aanwezige bomen, bijvoorbeeld bij de verplaatsingen van de trap en het wandelpad.
Verder dient het plan te voldoen aan de voorwaarden voor ontwikkelingen in het Natuurnetwerk Nederland zoals deze zijn opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. Om te bepalen of dat het geval is zal bij de aanvraag van een omgevingsvergunning advies worden ingewonnen bij de provincie Noord-Holland en de betreffende Omgevingsdienst.

Tot slot dient bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning ook een Aerius berekening te worden uitgevoerd om te bepalen wat het plan betekent voor de uitstoot van stikstof en of dat past binnen de dan geldende normen.

Op basis van bovenstaande kan vanuit het ruimtelijk beleid van de gemeente Bloemendaal positief besloten worden op het principeverzoek. Hierbij wordt nogmaals opgemerkt dat dit uitsluitend gaat over de planologische aspecten van het plan.