

Leden van de gemeenteraad Bloemendaal  
Postbus 201  
2050 AE OVERVEEN

Datum : 23 maart 2020  
Zaaknummer : 2020001208  
Behandeld door : College  
Doorkiesnummer : 023-5225555  
Onderwerp : Evaluatie Nota's landgoederen en Villawijken  
Verzonden :  
Bijlage(n) :

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 27 oktober 2016 stelde uw gemeenteraad de Nota Landgoederen vast. Op 28 september 2017 werd vervolgens de Nota Villawijken vastgesteld. Beide nota's geven ruimtelijke uitgangspunten voor specifieke delen van de gemeente Bloemendaal. De nota's hebben als uitgangspunt de zo kenmerkende kwaliteiten van de gemeente Bloemendaal te behouden en waar mogelijk te versterken. In beide nota's is aangegeven dat het beleid in 2019 geëvalueerd zal worden. In het kader van het monitoren van beleid, de actualisatie van bestemmingsplannen en de toekomstige Omgevingswet heeft het college een korte evaluatie uitgevoerd. In deze brief treft u onze bevindingen.

### **Nota Villawijken**

Een bouwplan wordt getoetst aan de Nota Villawijken indien het niet passend is binnen het bestemmingsplan en gelegen is binnen één van de villawijken zoals aangewezen in de bijlage van de nota. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het plaatsen van een aanbouw, het wijzigen van de functie of het slopen- en nieuwbouwen van een villa. De nota biedt geen absolute regels, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan, op basis waarvan een aanvraag verleend of geweigerd kan worden. De gemeenteraad heeft met de nota beoogt het college uitgangspunten te geven om maatwerk te bieden voor specifieke aanvragen. De nota nodigt daarom uit dat de gemeente het gesprek aan gaat met initiatiefnemer en architect om tot een plan te komen dat zorgt voor een ruimtelijke verbetering op zowel perceel-, villawijk-, als gemeenteniveau. Doordat de nota als gespreksstarter dient is niet exact te duiden bij hoeveel aanvragen de nota is gehanteerd. Slechts in enkele gevallen is door initiatiefnemer alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd en is deze geweigerd. Het gaat bijvoorbeeld om het afsplitsen van een bijgebouw tot separate woning in Bennebroek en het wijzigen van de functie wonen naar een kantoorfunctie in Bloemendaal.

In de Nota Villawijken zijn in hoofdstuk 5 ook een aantal concrete uitvoeringsaspecten benoemd. In onderstaande tabel wordt weergegeven of hieraan is voldaan en indien dat niet het geval is wat daar de reden van is.

Uitvoering	
De Nota Bijgebouwen wordt in overeenstemming gebracht met de Nota Villawijken	Gedaan.
In de Nota ruimtelijke beoordeling wordt de Nota Villawijken als beleidskader opgenomen.	Gedaan
Het kavelpaspoort wordt toegevoegd aan de lijst met planologische instrumenten.	Niet gedaan. Het aanvragen van een kavelpaspoort is rechtstreeks mogelijk via de Nota Villawijken. Het is niet nodig dit extra te borgen.
De beleidsuitgangspunten worden opgenomen in het handboek bestemmingsplannen	Uitgesteld. Alle bestemmingsplannen zijn geactualiseerd tussen 2012 en 2016. Op 1 januari 2021 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. Voor de villawijken zal daarom geen nieuw bestemmingsplan meer worden gemaakt. Er is daarom geen reden geweest het handboek te actualiseren. Bij het opstellen van het nieuwe Omgevingsplan wordt dit verwerkt.
Beeldbepalende panden worden voortaan met een aanduiding in het bestemmingsplan beschermd.	Uitgesteld. Wordt meegenomen in het Omgevingsplan.
Opnemen aanvraag kavelpaspoort in legesverordening.	Wordt aangemerkt als principeverzoek.

Door de komst van de Omgevingswet en daarbij het Omgevingsplan is het college voornemens om de gewenste doorvertalingen in de bestemmingsplannen uit te stellen tot in het Omgevingsplan. Bij het Omgevingsplan zullen alle ruimtelijke aspecten worden afgewogen en kan er een integrale keuze gemaakt worden door uw gemeenteraad. Het college heeft hier mede voor gekozen doordat de huidige werkwijze, door het bieden van maatwerk op basis van door uw raad aangegeven uitgangspunten, voldoende houvast biedt. Het actualiseren van de bestemmingsplannen is een kostbare, tijdrovende klus die ten koste gaat van de tijd die geïnvesteerd kan worden in een integraal en compleet Omgevingsplan.

### **Nota Landgoederen**

Wanneer een bouwplan niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan en gelegen is in de landgoederenzone wordt deze getoetst aan de Nota Landgoederen. Net zoals het geval is bij de Nota Villawijken biedt de Nota Landgoederen met name ruimtelijke uitgangspunten op basis waarvan het college maatwerk kan leveren bij het toetsen van initiatieven binnen de landgoederenzone. Ook voor de Nota Landgoederen geldt dat deze met name wordt gebruikt om het gesprek aan te gaan met initiatiefnemers. Ook hierbij geldt dat er uiteindelijk slechts enkele omgevingsvergunningen zijn aangevraagd die de gemeente heeft moeten weigeren. Het ging hierbij bijvoorbeeld om de realisatie van meerdere appartementen in het hoofdgebouw van Landgoed Duinlust en de plaatsing van 280 zonnepanelen op Landgoed Koekoeksduin. Deze aanvragen zijn geweigerd omdat ze niet bijdragen aan een verbetering van de landgoederenzone. Het doel van de nota om de landgoederen te beschermen wordt hiermee bereikt.

Net zoals bij de Nota Villawijken zijn een aantal concrete uitvoeringsaspecten opgenomen in de Nota Landgoederen.

Uitvoering	
Bij de herziening van de nota ruimtelijke beoordeling wordt de nota landgoederen opgenomen in het overzicht van beleidskaders waaraan kan worden getoetst.	Gedaan.
De voorwaarden voor het onderbouwen van een initiatief voor een landgoed worden als indieningsvereisten opgenomen in de nota ruimtelijke beoordeling.	Gedaan.
In 2019 wordt bepaald op welke wijze de Nota Landgoederen wordt verwerkt in de bestemmingsplan.	Gedaan. Dit zal worden meegenomen in het Omgevingsplan.
Er komt één vast aanspreekpunt voor landgoedeigenaren.	Gedaan. Dit wordt gecoördineerd door de beleidsmedewerker cultureel erfgoed.

Ook voor de Nota Landgoederen geldt dat het college voornemens is om deze uiteindelijk te verwerken bij het nieuwe Omgevingsplan. Het laatste voorbeeld, de realisatie van zonnepanelen, laat zien dat we op dit moment wellicht andere keuzes zouden maken. Het is daarom goed deze integrale keuze te maken bij het Omgevingsplan. Derhalve wordt op dit moment niet nodig geacht om het bestemmingsplan te herzien.

#### *Aandachtspunt*

Het valt op dat de afgelopen twee jaar met name veel initiatieven worden ingediend voor het splitsen van villa's en woningen op landgoederen. In lijn met de Nota Villawijken en Nota Landgoederen wordt aan initiatiefnemers altijd aangegeven dat hier geen medewerking aan wordt verleend. In het kader van de woningbouwopgave, het in stand houden van de villa's en het duurzaamheidsvraagstuk zou hier echter bij het Omgevingsplan opnieuw over nagedacht kunnen worden.

#### **Conclusie**

Beide nota's bieden voldoende ruimtelijke uitgangspunten om maatwerk te leveren voor het beoordelen van initiatieven in villawijken en de landgoederenzone. Het actualiseren van de huidige bestemmingsplannen of het ondernemen van andere acties is volgens het college op dit moment niet noodzakelijk. De nota's zullen hun uitwerkingen vinden in het Omgevingsplan. Hierbij zal ook integraal nagedacht moeten worden over bijvoorbeeld woningsplitsing en energiemaatregelen. Het college stelt voor om dit samen met uw gemeenteraad uitgebreid te bespreken bij het Omgevingsplan zodat u op dat moment hierover met elkaar in discussie kunt en hier een integraal besluit over kunt nemen,

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



, burgemeester



, secretaris

**Achterliggende documenten**

2017006266 - Nota Villawijken

2017006292 - Bijlagenboek Nota Villawijken

2016036141 - Nota Landgoederen:

2016036142 – Bijlagenboek Nota Landgoederen