10 oktober 2022

Principeverzoek
Bloemendaalseweg 203

Principeverzoek

Graag dienen wij een principeverzoek in voor de realisatie van twee woningen op kavels BMD 00 E 1324 en BMD 00 E 1277. De behoefte voor het bouwen van woningen op de betreffende locatie komt voort uit onze wens om kleiner te gaan wonen en tegelijkertijd in de eigen woonomgeving binnen hetzelfde sociale netwerk te blijven wonen. De hoge woningdruk zorgt ervoor dat deze behoefte niet kan worden vervuld binnen de huidige markt. Daarnaast leveren we graag een bescheiden bijdrage aan het omlaag brengen van de hoge woningdruk door het mogelijk maken van extra woonruimte op ons huidige perceel. Een stedenbouwkundige studie laat zien dat twee woningen goed kunnen worden ingepast op het perceel en dat er ook in de beoogde nieuwe situatie nog sprake is van ruime percelen die passen in de royale Bloemendaalse ruimtelijke karakteristiek.

Voor het realiseren van de twee beoogde woningen is een bestemmingsplanherziening nodig of een procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan. Los daarvan dient het project uiteraard te worden ondersteund door relevant overheidsbeleid, waarvan u in dit document een onderbouwing van aantreft.

Wij verzoeken u om deze aanvraag in behandeling te nemen en uitspraak te doen over de ontwikkelingsmogelijkheden zoals voorgesteld in dit verzoek. Tevens vragen wij u om uitspraak te doen over welke onderzoeken dienen te worden aangeleverd voor de formele procedure volgend op uw principe-uitspraak en het doorlopen van welke ruimtelijke procedure vanuit de gemeente de voorkeur heeft.

Beleid

Structuurvisie Bloemendaal

De Structuurvisie is het leidend ruimtelijke structuurdocument van de gemeente Bloemendaal. In de visie is de ruimtelijke structuur van de gemeente benoemd en wordt onder meer de wenselijkheid van verdichten gekoppeld aan deze ruimtelijke structuur. De visie maakt onderscheid tussen de dorpenzone, de landgoederenzone en de strand- en duinzone. Woningbouwontwikkelingen worden in de landgoederenzone en de strand- en duinzone niet wenselijk geacht. De dorpenzone vangt op grond van de structuurvisie woningbouwontwikkelingen op.

Bestemmingsplan 'Overveen 2013'

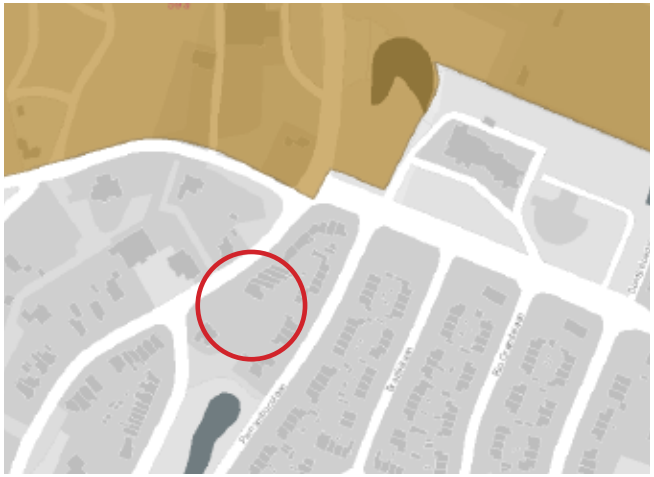
Het vastgestelde bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat bestaande bestemmingen zijn overgenomen en er 'strak' bestemd is om de bestaande ruimtelijk-planologische mogelijkheden te handhaven. Deze wijze van bestemmen komt onder meer tot uitdrukking in de wijze waarop bijvoorbeeld per woning een los bouwvlak is gecreëerd met een gedetailleerde maatvoering die aansluit bij de bestaande situatie. Het verschil tussen de dorpenzone en de landgoederenzone wordt in het bestemmingsplan gemaakt door het toepassen van verschillende tuinbestemmingen. Binnen de dorpenzone wordt de bestemming 'tuin-2' toegepast, terwijl in de landgoederenzone gebruik wordt gemaakt van de bestemming 'tuin-3'. Het verschil tussen de beide bestemmingen zit onder andere in de gebruiksmogelijkheden en

Bloemendaalseweg 203 in de dorpenzone

de groenbuffers die zijn toegepast in de bestemming 'tuin-3'. De in de structuurvisie vastgestelde zoneringsgrenzen tussen dorpenzone en landgoederenzone is daarmee duidelijk herkenbaar in het bestemmingsplan. Voorts is van belang dat in het bestemmingsplan aandacht is besteed aan archeologische waarden. Bij iedere ontwikkeling dient te worden nagegaan of archeologisch onderzoek nodig is. De regels hieromtrent zijn meegenomen in de planregels van het bestemmingsplan.

Provinciaal Beleid en Woonbeleid

De Provincie Noord-Holland heeft ruimtelijk beleid vastgelegd voor de gehele provincie in onder meer de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland en de Ruimtelijke Verordening Noord-Holland. Daarnaast heeft de Provincie op regionaal niveau afspraken gemaakt met gemeenten over



Bloemendaalseweg 203 ten opzichte van aardkundig waardevol gebied (bruin)

de regionale woningbouwopgave. Voor de regio Zuid-Kennemerland is een woningbouwopgave vastgelegd van 19.100 woningen tot 2040. De meeste woningen hiervan zijn voorzien in buurgemeente Haarlem. Bloemendaal heeft de ambitie om jaarlijks 85 nieuwe woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad.

Aardkundige monumenten

Voor delen van het provinciegebied gelden beperkende regels voor het bouwen in en het roeren van grond dat als aardkundig waardevol is aangemerkt. Het betreft hier waardevolle structuren van geomorfologische aard. Over het algemeen zijn deze gebieden gelegen buiten het verstedelijkt gebied, maar aangezien de Bloemendaalse dorpen langzaam overgaan in de het landschap van de binnenduinrand, zijn er in de gemeente overlappende gebieden die zowel zijn verste-

delijkt als onderdeel uitmaken van aardkundig waardevolle gebieden dan wel aardkundige monumenten. De grenzen van deze gebieden strekken zich globaal uit over gebieden waar zich duinzand bevindt op en onder het oppervlak. De betreffende locatie maakt geen deel uit van aardkundig waardevol gebied en er is geen aardkundig monument aanwezig.

Erfgoed
Op het perceel Bloemendaalseweg 203 zijn geen monumenten aanwezig. De naastgelegen woning op perceel Bloemendaalseweg 223 heeft de status van gemeentelijk monument. De erfgoedwaardering van het plan laat een voornamelijk architectonische waarde zien: 'De in 1900 gebouwde villa Willemshoeve is van belang als gaaf voorbeeld van een ontwerp in de Nederlandse Jugendstil, waarbij niet de (catalogus) ornamentiek van doorslaggevende betekenis is, maar de driedimensionale, ruimtelijke opbouw, met name in de kunstig en schilderachtig vormgegeven, samengestelde kap. De villa is gaaf als geheel en op onderdelen, waarbij de latere uitbreiding in stijl is ontworpen.'

Bloemendaalseweg 223 als gemeentelijk monument

Bestaand Bebouwd Gebied
Hoewel de Provincie Noord-Holland met de Regio Zuid-Kennemerland afspraken heeft gemaakt over een veel extra woningen in de regio, mogen nieuwe woningen niet zomaar op iedere plek worden gebouwd. Bouwen in landelijke gebieden is aan restricties gebonden. Nieuwbouw dient – uitzonderingsgevallen daargelaten – plaats te vinden binnen bestaand bebouwd gebied. Het bestaand stedelijk gebied zoals door de Provincie vastgesteld komt grotendeels overeen met de dorpenzone zoals in de Bloemendaalse structuurvisie is vastgesteld.

Afwijkingen en principeverzoeken
Voor de bouw van nieuwe woningen die niet in bestemmingsplan zijn opgenomen is een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan noodzakelijk. In welke gevallen en op welke voorwaarden de gemeente Bloemendaal afwijkt van geldende bestemmingsplannen, is vastgelegd in de nota Ruimtelijke Beoordeling 2017. In de nota is ook het gemeentelijke instrument van principeverzoeken opgenomen als mogelijkheid om als feitelijke eerste fase het bestuurlijk draagvlak voor een initiatiefplan af te tasten. Een positief besluit op een principeverzoek leidt volgens de nota tot een snellere beoordeling in een volgende fase.

In hoofdstuk 2 van de nota wordt vermeld in welke gevallen de gemeente mee medewerking verleent aan een initiatief dat afwijkt van het bestemmingsplan. Het afwegingskader hiertoe is in drie beleidsregels samengevat. Daarvan is van de eerste beleidsregel het volgende deel relevant in voorliggend verzoek:

'Een verzoek dat voldoet aan het beleid zoals vastgesteld in de Structuurvisie Bloemendaal'
Ter specificatie het volgende opgenomen over deze beleidsregel in de nota:
'[...] Ontwikkelingen en initiatieven die wel ontwikkelingsgericht zijn en die niet passen binnen het bestemmingsplan worden beoordeeld aan de hand van het ruimtelijk beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Bloemendaal. Wanneer een initiatief niet past binnen het kader van de structuurvisie, wordt er in principe niet meegewerkt aan dat initiatief en wordt er geen ruimte-

lijke procedure opgestart.

Beleidsregel 2 gaat in op regionale afspraken en de wijze waarop initiatieven hierin passen. Plannen dienen onder meer te passen in provinciale en regionale afspraken over woningbouw. In het kader van deze afspraken vindt een toets plaats aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking die uitgaat van het zoveel mogelijk voorzien van regionale behoeften in bestaand stedelijk gebied. Voor voorliggend verzoek is de ladder evenwel niet van toepassing omdat de toets pas in werking treedt bij initiatieven van 10 woningen of meer.

Beleidsregel 3 heeft logischerwijs betrekking op de ruimtelijke kwaliteit die een plan te bieden heeft. Binnen de beleidsregel is het deel relevant dat over de dorpenzone is opgenomen: 'bij ruimtelijke procedures in de dorpenzone mag de bestaande ruimtelijke kwaliteit niet verminderen'. In de dorpenzone wordt een 'ja, mits'-principe gehanteerd. Dat houdt in dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie minimaal gelijk blijft of verbetert. In de praktijk heeft deze beleidsregel dus betrekking op de wijze van inpassing van een plan in de ruimtelijke structuur.

Beleidsverantwoording
Het perceel Bloemendaalseweg 203 ligt binnen de dorpenzone. Hoewel er op basis van het bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden zijn opgenomen, past een kleinschalige woningbouwontwikkeling binnen het ontwikkelbeleid van de Structuurvisie Bloemendaal 2023 dat uitgaat van het opvangen van woningbouwontwikkelingen in de dorpenzone. Het perceel bevindt zich binnen bestaand bebouwd gebied, maakt geen onderdeel uit van een locatie beschermde aardkundige waarden en draagt op kleine schaal bij aan de regionale woningbouwopgave. Er is voldoende plek om parkeren af te wikkelen op eigen terrein, waardoor geen beroep wordt gedaan op de gemeente als het gaat om het maken van nieuwe inritten of het gebruik de openbare ruimte voor het creëren van nieuwe parkeerplekken. Het bouwen van twee losse woningen heeft geen significant effect op de verkeersdoorstroming. Gezien de bescheiden schaal van de beoogde ontwikkeling, hoeven geen sociale woningen te worden gecreëerd, noch is compensatiebijdrage aan de orde. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde. Het principeverzoek voldoet daarmee aan de eerste twee beleidsregels die in de Nota Ruimtelijke Beoordeling worden benoemd.

Wat betreft de derde beleidsregel die betrekking heeft op het begrip ruimtelijke kwaliteit, volgt hieronder een nadere stedenbouwkundige onderbouwing van het initiatief.

Ruimtelijke structuur
Het plangebied bevindt zich op de rand van twee typen weefsel. De Bloemendaalseweg is onderdeel van het oude Overveense dorpslint op de hoger gelegen Bloemendaalse strandwal die in het noorden overgaat in het oude dorpslint van Bloemendaal. Kenmerken van bebouwing aan de strandwal zijn een relatief grote verscheidenheid aan typologieën: pandsgewijze historische bebouwing in de dorpskernen, villa's vanaf eind 19e eeuw, kleine clusters rijwoningen buiten de dorpskernen, oude landhuizen van voormalige landgoederen en (voomalige) overheidsfuncties zoals het gemeentehuis, van oud het Raadshuis (Overveen) en oude postkantoren. Bebouwing bestaat in de regel uit twee lagen met een kap, waarbij vaak flink hoge verdiepingen zijn toegepast. Uitzonderingen zijn recentere appartementencomplexen langs de Bloemendaalseweg die vaak een bijzondere functie zoals verzorgingshuis herbergen en afwijken in zowel stedenbouwkundige korrel (hoogte, volume) als verschijningsvorm.

Het lagere deel van het perceel aan de oostkant sluit aan op de planmatige woningbouwontwikkelingen van voor de Tweede Wereldoorlog. Kenmerken hiervan zijn een planmatige opzet in een groene structuur met uitwaaierende lanen bestaande uit kleine ensembles met rijwoningen, drie- en twee onder éénkapwoningen met af en toe een vrijstaande woning. Verder zijn hoogteverschillen een voor de hand liggend kenmerken (deze geven het waarneembare verschil weer in de hoger gelegen strandwal en de lager gelegen strandvlakte richting Haarlem). Woningen bestaan in de regel uit twee lagen met een kap en er zijn nauwelijks niet-woonfuncties. Vijvers in de strandvlakte, al dan niet gevoed door waterstromen uit het duingebied, vormen onderdeel van de stedenbouwkundige structuur. Woningen zijn veelal in de jaren '30 gebouwd met een rijk beeld aan donkere baksteen, contrast in wit en groen houtwerk en grote (schild-) daken. Er bestaat een grote mate van samenhang in stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit.

Bebouwing op de strandwal: divers en gelaagd door de tijd. Verspringende rooilijnen. Grotere volumes hebben vaak een bijzondere functie

Bebouwing op de strandvlakte: planmatig, samenhangend, kleinschalig met een monumentaal groen karakter

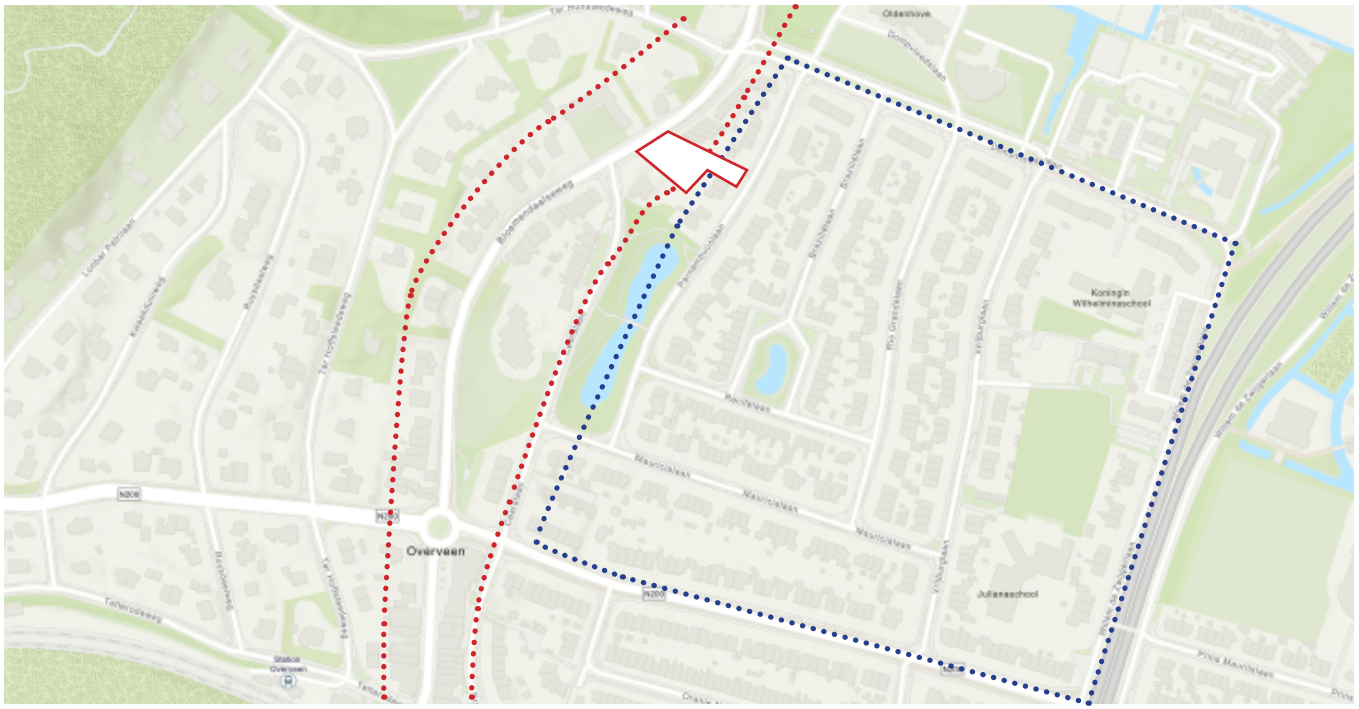
Stedenbouwkundige uitgangspunten plan

Het initiatief leunt zwaar op de stedenbouwkundige context. Dat wil zeggen dat de verschillen in ligging aan de Bloemendaalse strandwal op het hogere deel en de inbedding van het lagere deel in de planmatige jaren '30 structuur een belangrijk Leitmotiv vormt voor het concept.

Er wordt in de ruimtelijke beleving een knip gemaakt waarbij beide structuren versterkt worden. Het plan stelt zich hiermee dienstbaar op aan de omgeving in plaats van op het eigen perceel een nieuw statement te maken waarmee beide ruimtelijke structuren zouden kunnen worden aangetast.

Voorzijde

Langs de Bloemendaalseweg is er plaats voor een volume dat aansluit bij de bestaande losse volumes in de vorm van een ruimte vrijstaande woning met oriëntatie op de weg. De beoogde rooilijn staat niet loodrecht op de weg maar sluit aan bij de bestaande schuine rooilijnen als referentie naar de historische verkavelingsstructuur die op deze manier afleesbaar is aan het nieuwe volume. De rooilijn ligt terug ten opzichte van de bestaande hoofdbebouwing op nummer 203 en ligt naar voren ten opzichte van het aangrenzende bestaande perceel op Bloemendaalseweg 223. Ook hier wordt aangesloten op de bestaande ruimtelijke karakteristiek. Een ruime zijdelingse afstand van ca. 20 meter ten opzichte van de woning aan de Bloemendaalseweg 223 vormt een waarborg voor voldoende privacy en zorgt voor evenwicht in de voorgestelde nieuwe verkaveling. Ook wordt door de ruime afstand rekening gehouden met de monumentale status van de woning. De beoogde nieuwe woning telt twee lagen (bij voorkeur hoge lagen van 3,5 m) en een ruime kap met een bruto vloeroppervlak van ca. 300 m2.



Het perceel ligt precies op de overgang tussen de lintbebouwing van de strandwal (rood) en de planmatig opgezette structuur die vanaf de jaren '30 is ontstaan.

Achterzijde

Het beoogde bouwvolume aan de lager gelegen Pernambucolaan wordt ingepast in de planmatige stedenbouwkundige opzet van de jaren '30 van de 20e eeuw. De nieuwe woning is daarmee bescheidener van aard dan de voorgestelde woning aan de Bloemendaalseweg. Er is plaats voor een vrijstaande woning van twee lagen met een ruime kap waarmee de hoogte en afdekking aansluiten bij de bestaande bebouwing in de laan. Het beoogde bouwvolume wordt op het kavel geplaatst met voldoende afstand ten opzichte van bestaande aangrenzende woningen (7 tot 12 meter) die goed passen in de karakteristiek van de omgeving. Een woning met een bruto vloeroppervlak van ca. 150 – 170 m2 is goed in te passen op de locatie.

Bestaande inrit aan de Pernambucolaan (te verplaatsen)

Parkeren

Een ruime parkeervoorziening wordt gecreëerd in de vorm van een parkeerkoffer voor vier parkeerplekken op het binnenterrein. Er is eventueel ruimte om de parkeerkoffer uit te breiden naar zes parkeerplekken indien nodig. Dit terrein biedt toegang tot de beoogde kavels van zowel de bestaande woning aan de Bloemendaalseweg en de nieuwe woning aan de Pernambucolaan. De ontsluiting vindt plaats vanuit de Pernambucolaan. Er is reeds een inrit vanuit de straat aanwezig die leidt naar de huidige garage op het perceel. De voorgestelde oplossing gaat daarmee niet ten koste van de bestaande parkeercapaciteit in de straat.

De nieuwe woning aan de Bloemendaalsweg wordt ontsloten via de bestaande oprit ter plaatse. Er is plek voor twee parkeerplaatsen en er hoeft voor de ontsluiting geen extra oprit te worden gecreëerd.

Beeldkwaliteit

Hoewel is nog vroeg in het proces is om een definitieve uitspraak te doen de uitstraling van de architectuur, is het voor het doorzicht en de volledigheid van het ogenblik nuttig om alvast een algemeen beeld te schetsen van de uitstraling van de beoogde nieuwe woningen. De gemeente kan op basis van de getoonde referentiebeelden achter in dit verzoek vast op hoofdlijn aangeven wat hierin kansrijk is om als denkrichting mee te nemen en wat niet.

Voor de nieuwe woning aan de Bloemendaalsweg wordt een klassieke aanpak voorgesteld die contextueel aansluit bij de oude villabebouwing op de Bloemendaalse strandwal (en ook op de tegenovergelegen nieuwbouwontwikkeling).

De beoogde woning aan de Pernambucolaan dient wat ons betreft aan te sluiten bij de architectuur van de geplande wijk uit de jaren ’30 en het contrast niet op te zoeken. Een contrast zou afbreuk doen aan de herkenbaarheid van de planmatige opzet en teveel focus op het losse pand geven.

Bestaande inrit aan de Bloemendaalseweg

Op pagina 16 en 17 treft u referentiebeelden aan van de architectuur zoals we deze graag zouden zien bij de voorgestelde nieuwe woningen.

Conclusie ruimtelijke kwaliteit
Het bouwinitiatief zoekt nadrukkelijk de verbinding op met de stedenbouwkundige context om deze te versterken. De stedenbouwkundige uitgangspunten geven blijk van de mogelijkheden om de ontwikkeling zorgvuldig in te passen in bestaande structuren zodat deze herkenbaar en beleefbaar blijven als onderdeel van de ruimtelijke identiteit. Dat geldt voor zowel de plaatsing, voorgestelde rooilijn als hoogte en afdekking van kappen. De suggesties die worden gedaan op grond van de beoogde beeldkwaliteit laten zien dat de ruimtelijke beleving nog verder kan worden versterkt in de architectuur. Het parkeren wordt uit zicht van de openbare ruimte opgelost waarbij geen openbare parkeerruimte verloren gaat. Er is rekening gehouden met voldoende afstand ten opzichte van de bestaande bebouwing kijkend naar karakteristieke zijdelingse tussenruimten voor de plekken waar de nieuwbouw wordt beoogd. Dat geldt in het bijzonder voor de ruime afstand van 20 meter van het gemeentelijk monument op het aangrenzende perceel Bloemendaalseweg 223. Op grond van de geleverde onderbouwing zijn wij van mening dat het bouwinitiatief voldoet aan de door de gemeente gestelde eisen ten opzichte van ruimtelijke kwaliteit.

Op de volgende bladzijden zijn in kaartvorm de voorgestelde aanpassingen van het bestemmingsplan, dan wel de plangrenzen van een bestemmingsplanafwijking aangegeven, evenals de voorgestelde parkeerkoffer en 3d-impressies van de beoogde nieuwe situatie.

Bestemmingsplan
bestaand

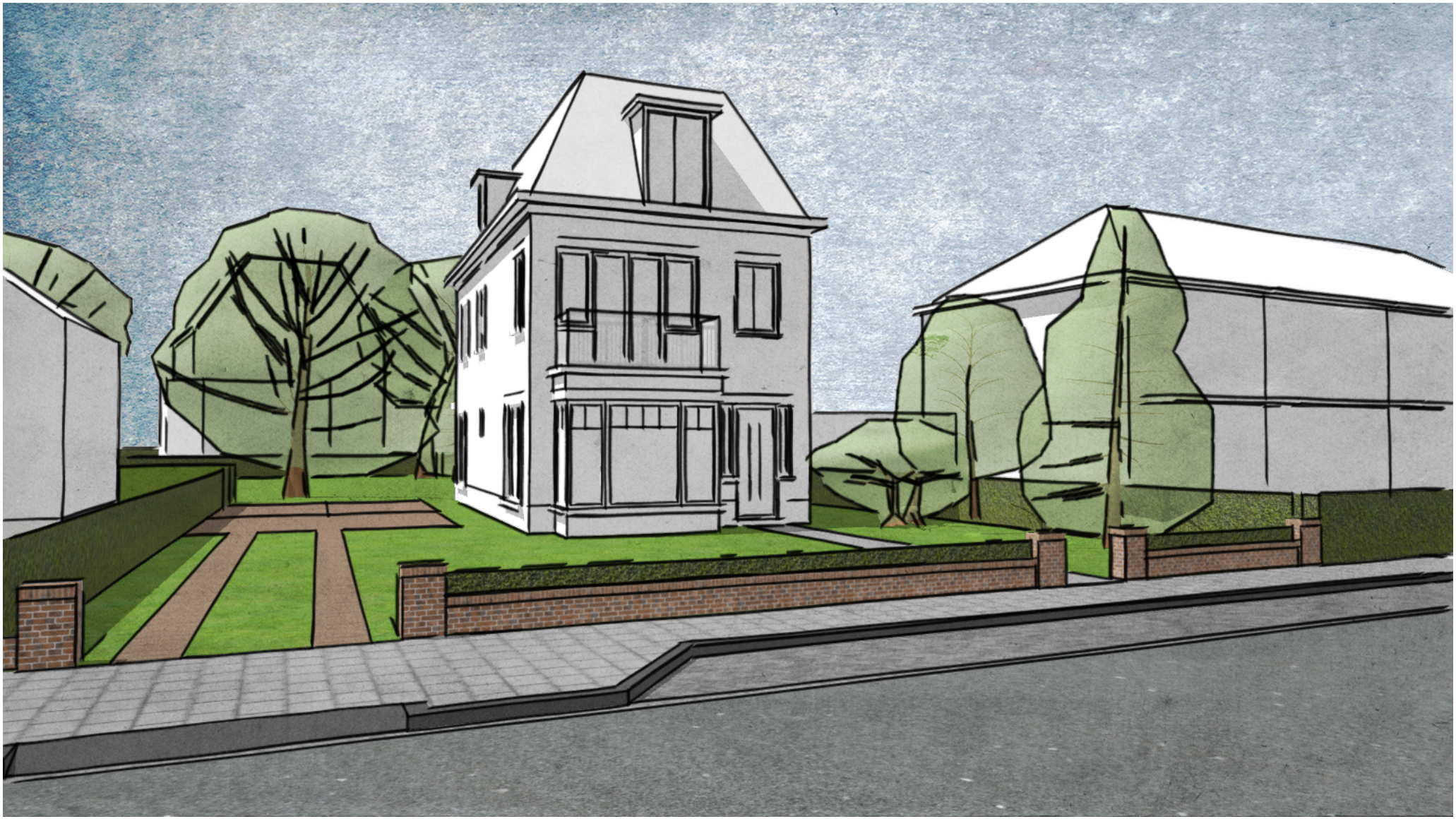
Bestemmingsplan
Voorstel aanpassing

Functionele Situatie Nieuw

3d-beeld Pernambucolaan

3d-beeld Bloemendaalseweg

Voorbeeldaanzicht Pernambucolaan (gebouw)



Referentiebeelden Pernambucolaan

Referentiebeelden Bloemendaalseweg klassiek