

Kavelpaspoort Zwaluwenweg 30 Aerdenhout

definitief

mei 2015



Inleiding

De Gemeente Bloemendaal krijgt regelmatig bouwplannen voor sloop-nieuwbouw plannen op villapercelen. Sinds de actualisatie zijn alle bestemmingsplannen conserverend, waardoor de vorm van een eventuele nieuwe woning in principe moet overeenkomen met de contouren van de bestaande woning. Om plannen mogelijk te maken die beter inspelen op de landschappelijke kwaliteiten van het perceel, heeft het college eind 2014 besloten twee pilots voor een kavelpaspoort te gaan doen. De gemeente stelt, in overleg met de architect of eigenaar, een kavelpaspoort op, dat wordt voorgelegd aan het college. Vervolgens kan een bouwplan worden uitgewerkt dat past binnen het kavelpaspoort. In het kavelpaspoort wordt in ieder geval aandacht besteed aan het bouwvlak, de maximale footprint, goothoogte en bouwhoogte, bijgebouwen, situering inrit, bomen en indien de situatie daar specifiek om vraagt, beeldkwaliteitseisen.

Uiteindelijk is het de bedoeling dat plannen conform een door de gemeente opgesteld kavelpaspoort geen VVGB van de Gemeenteraad behoeven. Voorlopig zal voor een nieuwe woning, strijdig met het bestemmingsplan, nog wel langs de Raad moeten.

Zwaluwenweg 30 is de eerste pilot Kavelpaspoort. Het bureau Dam en Partners Architecten heeft de opdracht voor dit perceel een nieuwbouwplan te ontwikkelen. De afgelopen maanden zijn bij de gemeente enkele gesprekken gevoerd met het bureau en is samen met een landschapsarchitect het perceel bezocht. De eigenaar heeft alle bomen en het reliëf laten inmeten door Copijn Boomspecialisten. Enkele kaarten zijn in dit document gebruikt.

Datum: 20 mei 2015

Inhoud

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen:

1. Ruimtelijke analyse van het perceel

- Historie
- Analyse kavel
 - randen en omgeving
 - landschappelijke kenmerken en reliëf
 - bebouwing

2. Beleidsanalyse

- Structuurvisie Bloemendaal
- Bestemmingsplan
- Aardkundig monument
- Welstandsnota

3. Kavelpaspoort

Historie

Het Naaldenveld was onderdeel van landgoed Groot Bentveld. Delen van het landgoed, waaronder de percelen aan de Zwaluwenweg, zijn in de 20ste eeuw verkocht ten behoeve van de bouw van villa's. Een groot deel van de villa's is gebouwd in de jaren '50 tot '80 in bouwstijlen die momenteel als geda-teerd en minder aantrekkelijk worden ervaren. Het wandelbos Naaldenveld ligt tussen de villagebieden in, en is bereikbaar vanaf het einde van de Zwaluwenweg, nabij nr. 30, en vanaf de Naaldenveldweg.

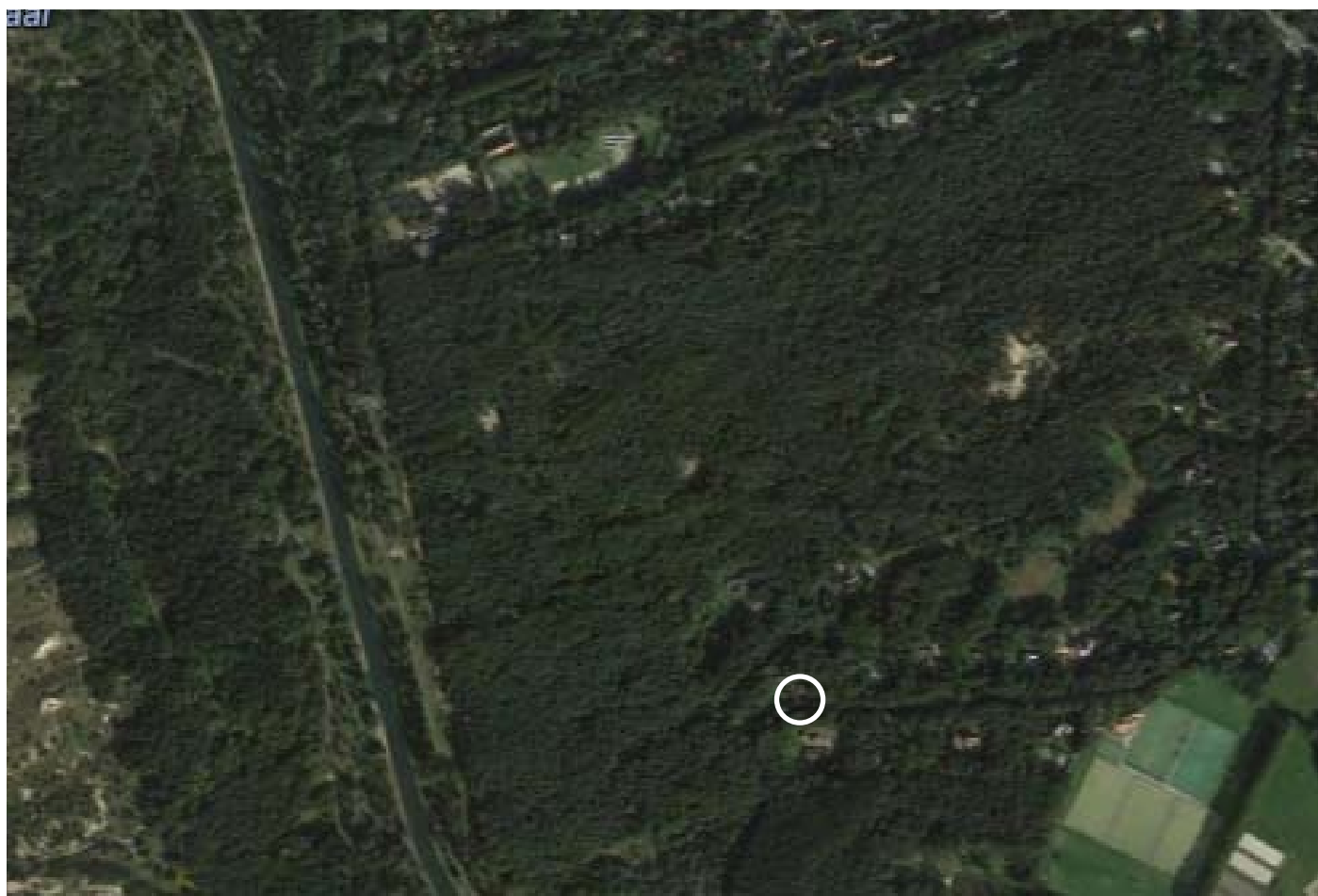
Op de kaart van eind 19de eeuw is te zien dat er in het bosgebied kleine ontginningen waren, waar-schijnlijk ten behoeve van agrarische activiteiten. Ook ter plekke van het huidige kavel Zwaluwenweg 30 waren dergelijke veldjes te vinden.



Groenendaal-Heemstede - Naaldenveld.



1894-1910 met omcirkeld de locatie en rood gestippeld de huidige Zwaluwenweg



Analyse kavel

Het perceel is ca. 2 ha. groot. Het is langwerpig, met een breedte van ca. 60-105 meter en een lengte van ca. 240 meter lang. De huidige woning uit 1976 staat op het oostelijke deel van het perceel.

Randen en omgeving:

De woning is één van de laatste woningen aan de Zwaluwenweg, een lange laan met daaraan grote percelen. Aan de noordkant van het perceel bevinden zich, minder direct aan de weg, nog enkele percelen met verscholen villa's. Via een eigen weg is tevens het wandelbos Naaldenveld bereikbaar, direct ten noorden van het perceel loopt een wandelpad. De Zwaluwenweg is voorzien van een brede grasstrook, waardoor de weg breed en ruim oogt. De strook wordt voornamelijk in de weekenden als parkeerstrook voor hockeyclub Rood-Wit gebruikt. Aan het eind van de weg dient deze strook met name als parkeerplaats voor wandelaars van Naaldenveld.

Ten zuiden van het perceel ligt perceel Zwaluwenweg nr. 19, met een lage villa uit 1978. Aan de westkant gaat het perceel over in bospercelen.

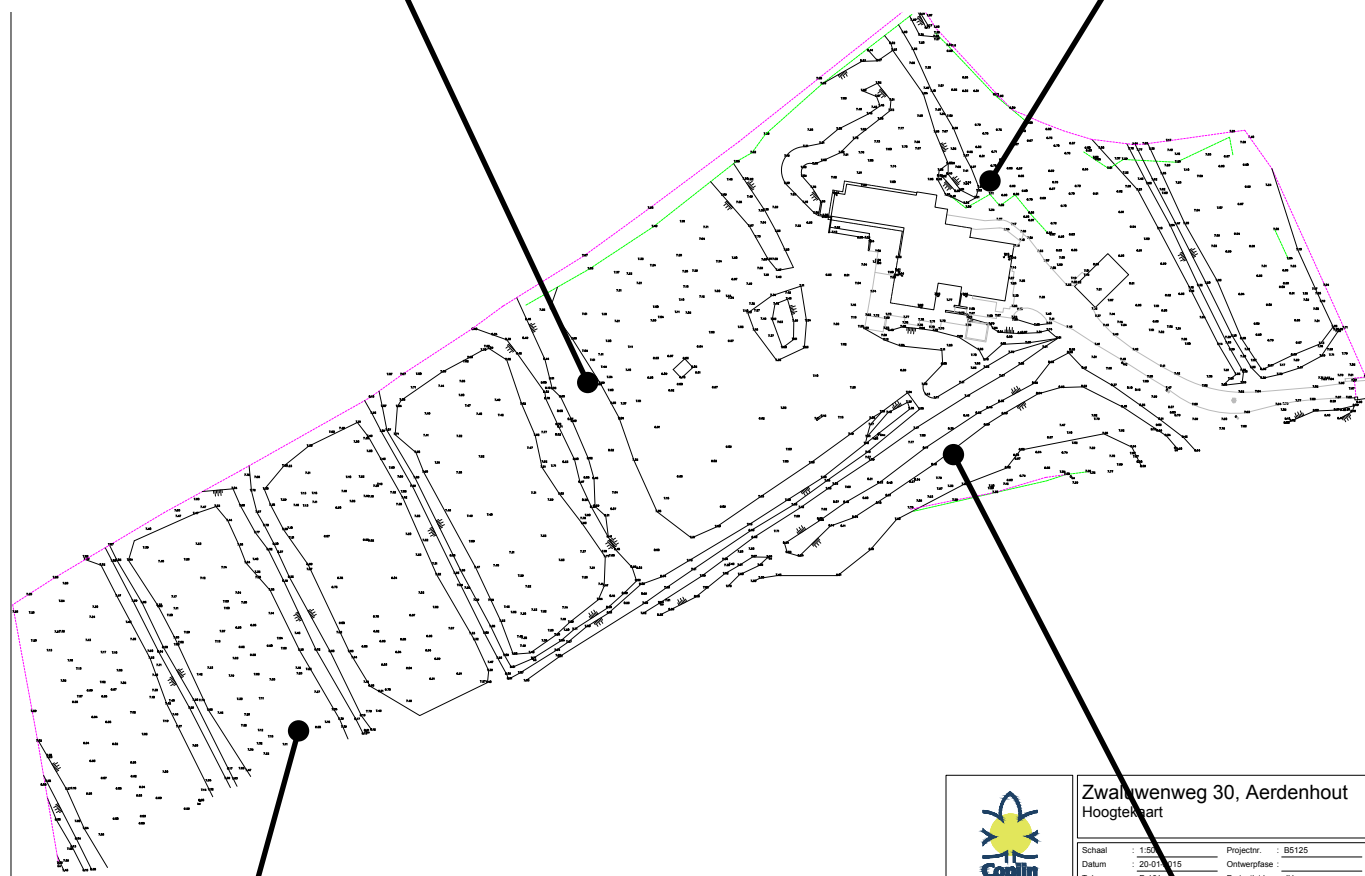


Perceel met woning in open gedeelte, Het perceel is ca. 60-105 meter breed en 240 meter lang. (ca. 2 ha)



Landschappelijke kenmerken

Het perceel heeft een aantal landschappelijk te onderscheiden zones. Er zijn twee bos-zones, één aan de noord- en oostzijde van het perceel, en het grootste, aan de zuidwestzijde van het perceel, dat overloopt in aangrenzende terreinen. Een groot deel in het midden, bestaat uit een gazon en is dus open. Er staan daar slechts een paar solitaire bomen. Aan de zuidzijde ligt een rug met daarop een oude eikenstructuur, als natuurlijke begrenzing met het naastgelegen perceel. Het grondlichaam loopt door tot het einde van het perceel. Aan de noordkant van het perceel staat een coniferenhaag die een visuele scheiding vormt naar het wandelpad.

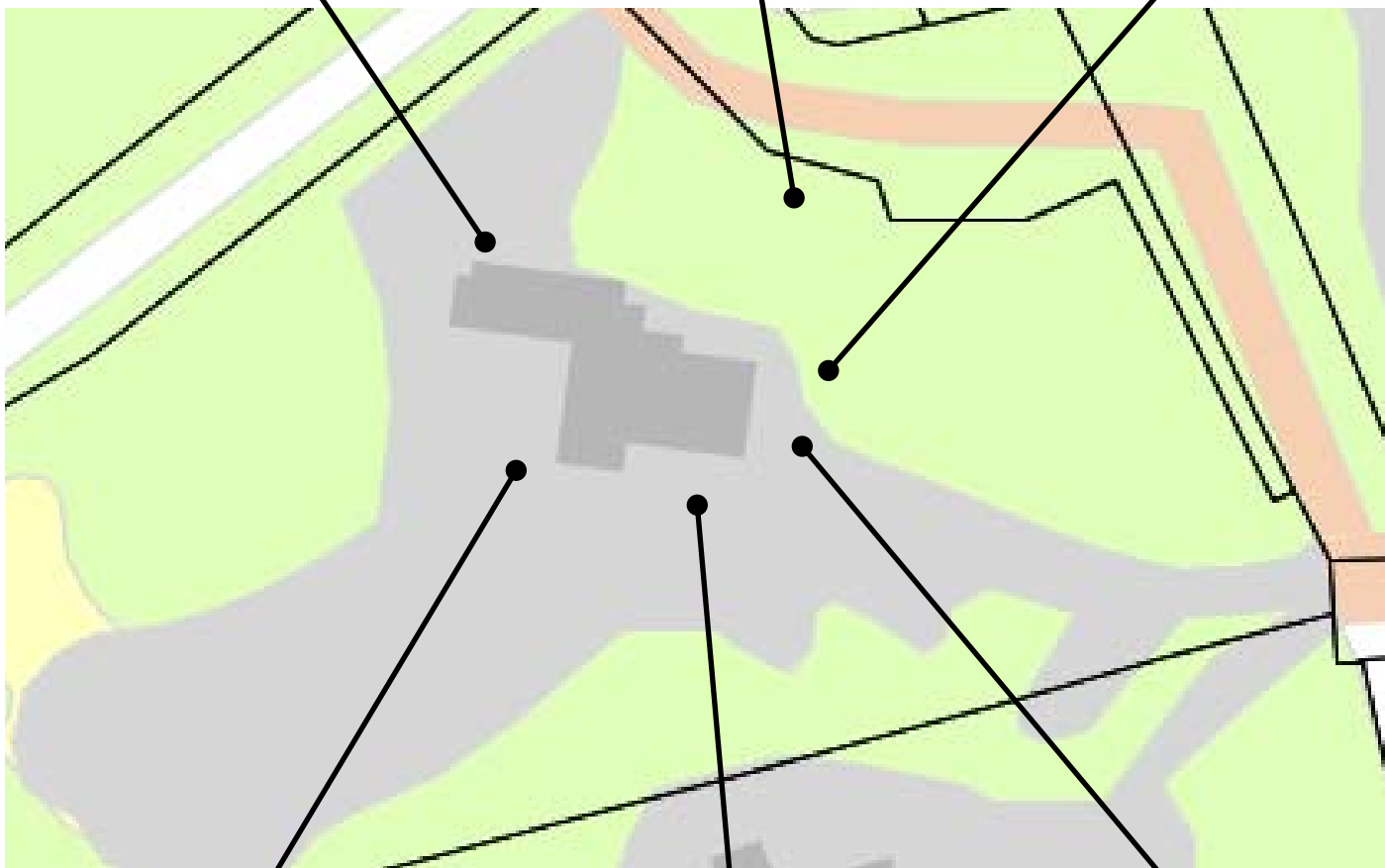
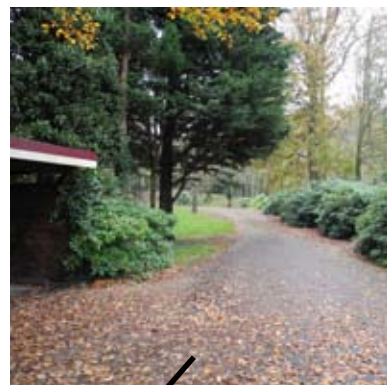


		Zwaluwenweg 30, Aerdenhout Hoogtekaart	
Schaal	: 1:50	Projectnr.	: B5125
Datum	: 20-01-2015	Ontwerpfase	:
Tek.nummer	: D 101	Projectleider	: JH



Reliëf

Aan de zuidkant van het perceel ligt een grondlichaam van ca. 1,5 meter hoogte. Het westelijke bos bestaat feitelijk uit lager gelegen compartimenten met daarom hogere randen van 0,5 tot 1 meter hoogte. De woning ligt ca. 1 meter hoger dan het voorliggende gazon en de oprijlaan. Het gazon is licht glooiend. Aan de achterkant van de woning loopt het terrein weer iets naar beneden.



Bestaande bebouwing

De woning staat, met een afstand van ca. 80 meter vanaf de openbare weg, en is niet georiënteerd op de weg. De woning is één laags, met daarop deels een lessenaarskap. De woning richt zich met een terras naar het gazon aan de zuid-west kant. Vanaf de oprijlaan oogt de woning tamelijk gesloten, door de garagedeuren en geen direct zicht op de voordeur. Het aangebouwde zwembad ligt aan de noord-west kant van de woning.

Beleidsanalyse

Structuurvisie

Het kavel ligt in de zogenaamde Landgoederenzone van de structuurvisie.

Voor de landgoederenzone geldt dat in principe geen toename van bebouwd oppervlak gewenst is. Dit uitgangspunt zal zowel qua footprint als bouwvolume gerespecteerd worden. Daarbij is hetgeen momenteel mag worden gebouwd binnen het bestemmingsplan het uitgangspunt.

In de Structuurvisie staat daarnaast dat het exclusieve woonmilieu behouden dient te worden. Hoogwaardige eigentijdse architectuur wordt aangemoedigd.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen van 380 m². Binnen dit vlak mag een hoofdbouw komen met een maximale goothoogte van 6 en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Buiten dit bouwvlak is een rand van 1 meter rondom aan ondergrondse bebouwing toegestaan, zonder dat dit meetelt als extra bebouwing. Dit is in totaal een oppervlak van 85 m². Daarnaast is bouwen in het vlak 'bouwen buiten bouwvlak' (licht geel) tot 75 m² toegestaan aan aan -en bijgebouwen. Tevens is een overdekt zwembad van 90 m² mogelijk, eveneens binnen het lichtgele vlak 'bouwen buiten bouwvlak'.

Vergunningsvrij bouwen

In het bestemmingsplan is een beperkt deel van het kavel 'bouwen buiten bouwvlak' opgenomen. Het gebied daarbuiten heeft de bestemming Natuur. Dit deel is uitgesloten van vergunningsvrije bouwwerken op grond van de formulering van 'erf' in de Bor Bijlage II. Direct rond de woning is vergunningsvrij bouwen wel toegestaan, maar het oppervlak aan bijgebouwen volgens het bestemmingsplan, inclusief zwembad, is al meer dan 150 m², waardoor er momenteel op grond van de Bor Bijlage II geen mogelijkheden zijn voor extra vergunningsvrije bebouwing. Het uitgangspunt voor het kavelpaspoort is dan ook dat extra vergunningsvrije bebouwing bovenop de huidige bouw mogelijkheden niet gewenst is.

Aardkundig monument

Het gebied ligt in het Aardkundig Monument Kennemer Duinen zoals vastgesteld in de Provinciale Milieuverordening van Noord Holland. Dit betekent dat afgraven slechts zeer oppervlakkig zonder onthefing is toegestaan. Alleen ter plaatse van het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan mag een kelder komen.

Welstandsnota

Het villagebied Aerdenhout is aangewezen als bijzonder welstandsgebied. Er is sprake van een grote diversiteit en een beperkte zichtbaarheid vanaf de openbare weg. De toetsingscriteria zijn wel met name gericht op hetgeen zichtbaar is vanaf de openbare weg.

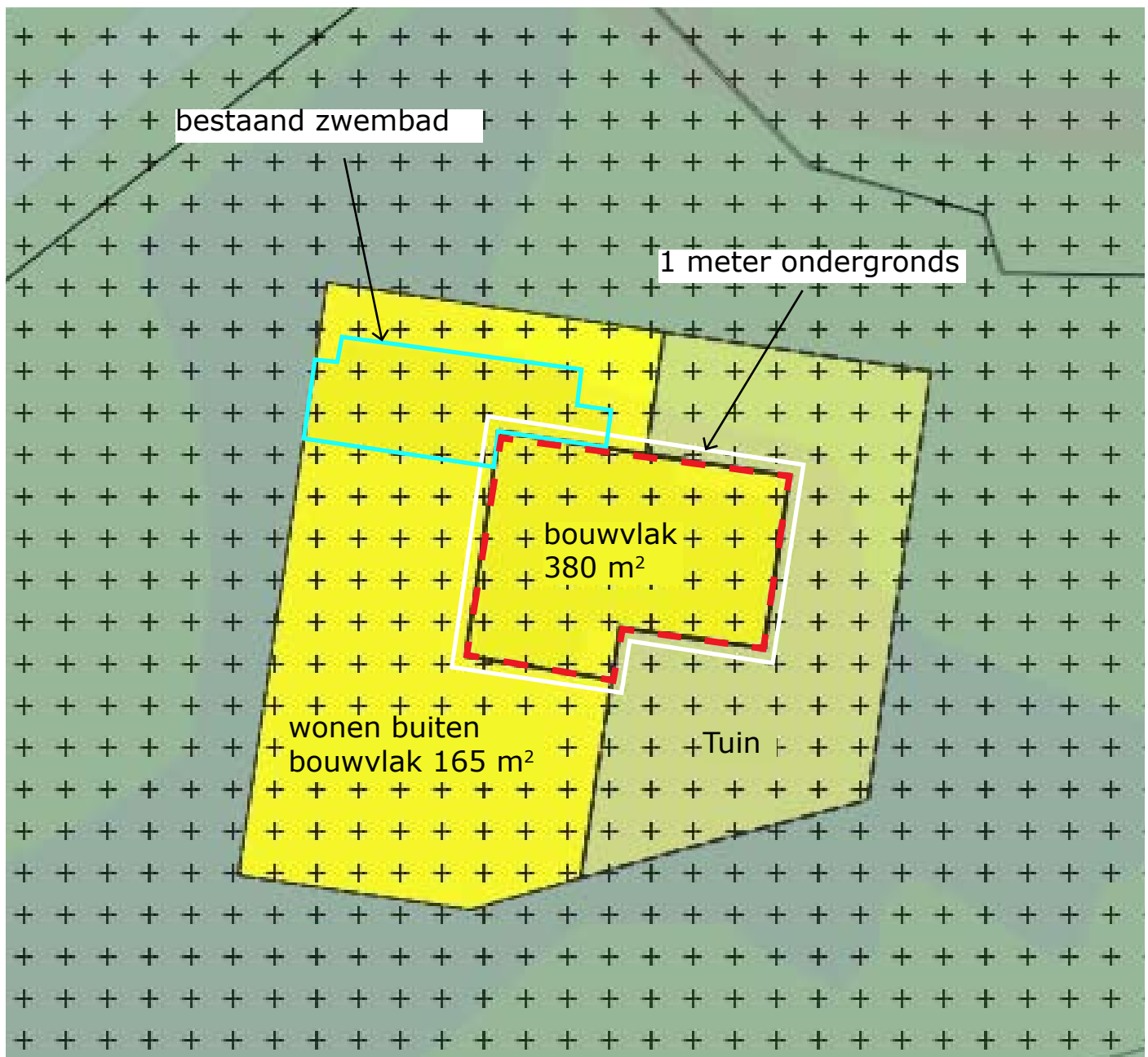
Enkele aandachtspunten vanuit de Welstandsnota:

Bij vervangende nieuwbouw is de teruggelegen positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. De verscheidenheid in architectuur, bouwhoogte en materiaalgebruik behouden.

Par. 3.4 villabebouwing is vooral gericht op het in stand houden van het hoge kwaliteitsniveau.

Bestemmingsplankaart





Bouwvlak en 'Wonen buiten bouwvlak' bestemmingsplan Aerdenhout schaal 1:500

Bouwmogelijkheden binnen juridische en beleidsmatige kaders

Oppervlak huidige bouwvlak bestemmingsplan: 380 m²

Goothoogte: 6 meter

Bouwhoogte: 10 meter

Totale oppervlak 'Wonen buiten bouwvlak' is op basis van het bestemmingsplan en het beleid Structuurvisie 165 m² (75 m² bijgebouwen + 90 m² zwembad) Voor de bijgebouwen geldt een goothoogte van 3 of hoogte eerste bouwlaag en een bouwhoogte van 6 meter, voor het zwembad een bouwhoogte van 3 meter.

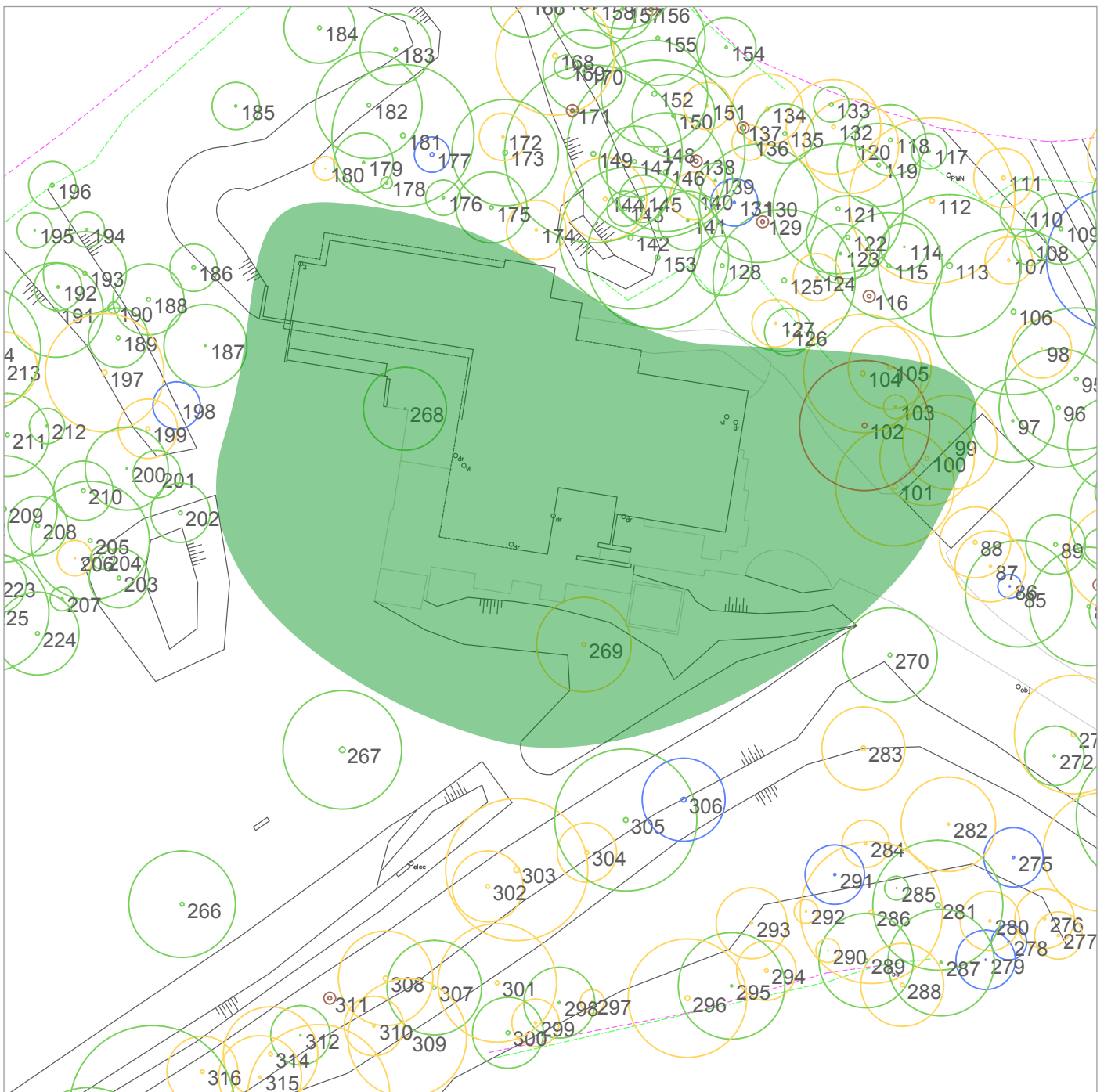
Daarnaast is 1 meter rond het bouwvlak totaal 85 m² ondergrondse bebouwing mogelijk.

Totaal bovengrond zonder zwembad: 380 + 75 = 455 m²

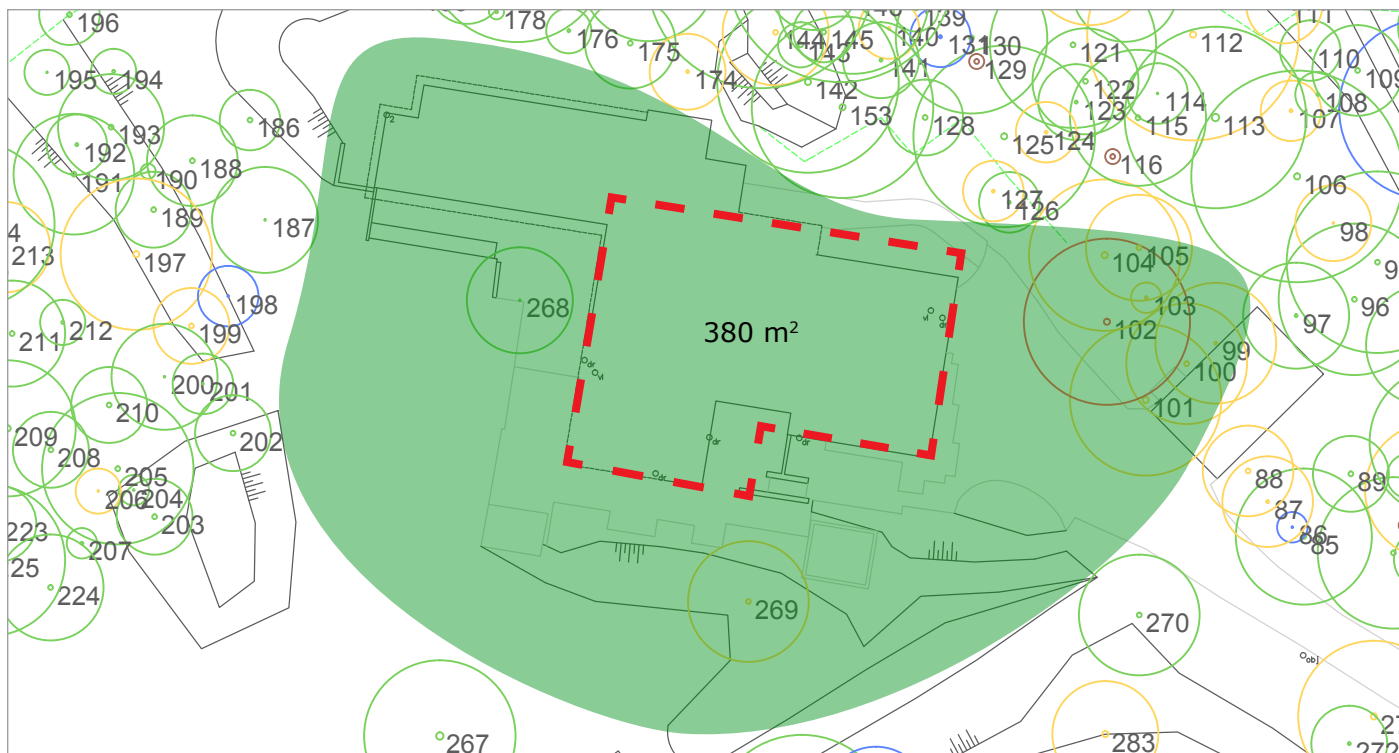
Totaal bovengrond mét zwembad: 380 + 165 = 545 m²

Volume bovengronds volume maximaal ca. 3.500 m³ (uitgaande van huidige bouwvlak in 2,5 laag en bijgebouwen in één laag)

Kavelpaspoort



Zone waarbinnen bebouwing mogelijk is zonder schade aan te brengen aan boomstructuur en reliëf.

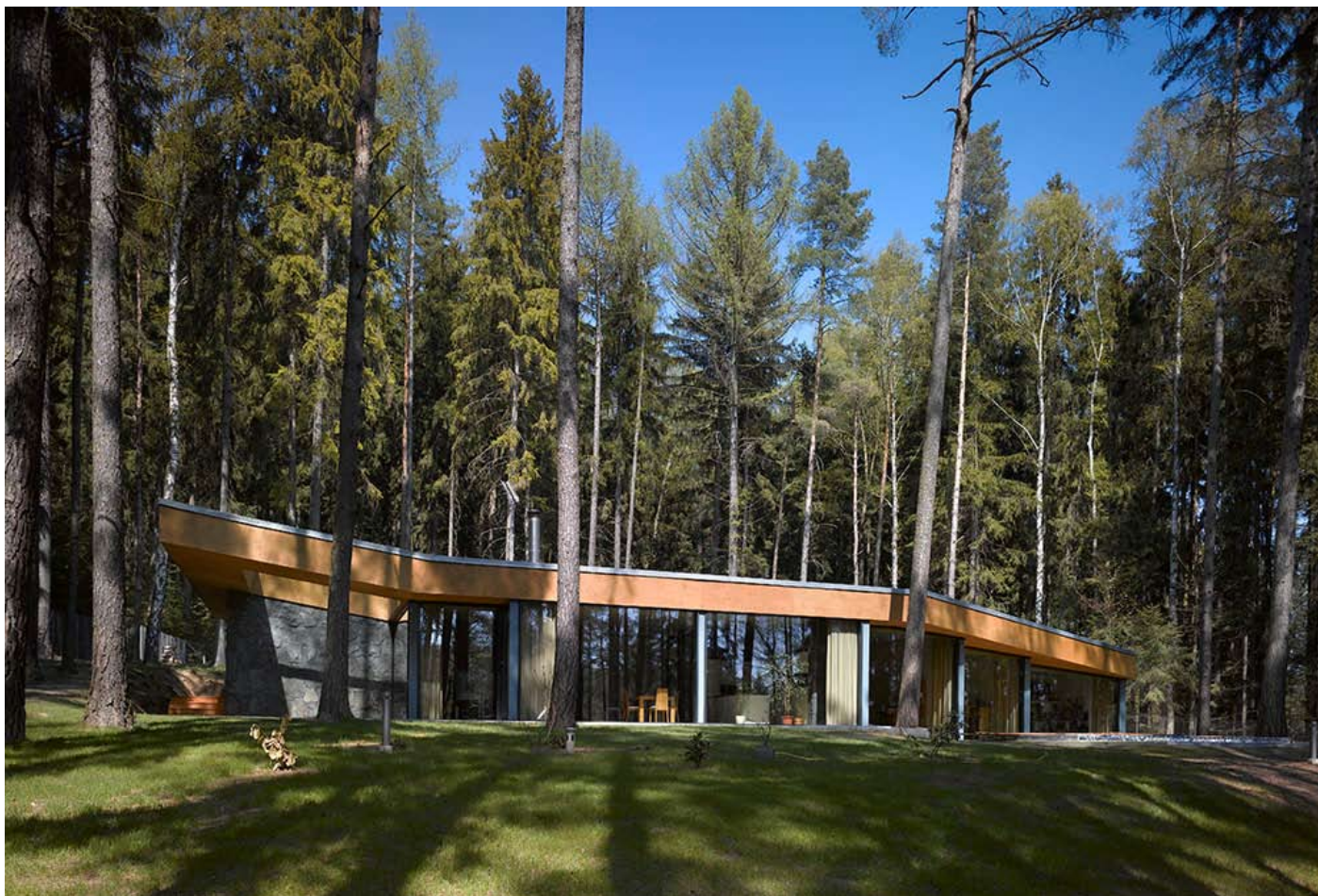


Het Kavelpaspoort

Uitgangspunt voor het kavelpaspoort is dat niet méér bebouwing kan worden gerealiseerd, maar dat er meer ontwerprijheid is ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Dit komt met name tot uiting in de ruimere bouwzone, het loslaten van een vast bouwvlak en de ruimte om te schuiven met de ondergrondse bebouwing ten opzichte van de bebouwing. Er blijft sprake van hoge en lagere bebouwing, aansluitend op de Nota Bijgebouwen, om te voorkomen dat het volledige oppervlak in drie lagen wordt gebouwd. Met hetzelfde doel is ook een maximaal volume vastgesteld. Bij de plantoetsing geldt het Handboek Bestemmingsplannen als het gaat om 'wijze van meten'. In een toekomstig bestemmingsplan zal de woning zodanig worden opgenomen dat er geen extra (vergunningsvrij) bouwen mogelijk is. Dit kan bijvoorbeeld door onderscheid te maken tussen hoofd- en bijgebouwen of door bestemmingsvlakken zodanig vast te leggen dat er geen bouw mogelijkheden meer mogelijk zijn.

Kaders Kavelpaspoort

- Bebouwing mogelijk binnen groene zone;
- Het totale bouwoppervlak is maximaal 545 m² (als een zwembad wordt gerealiseerd)
- Daarnaast 85 m² extra ondergrondse bebouwing (door verschuiving/bundeling van de ondergrondse rand van 1 meter rondom huidige bouwvlak);
- Maximaal 380 m² van het oppervlak heeft hogere goot- en bouwhoogte, overeenkomstig een hoofdgebouw. Als maximale goothoogte geldt 7 meter en bouwhoogte 11 meter;
- De overige bebouwing heeft een maximale goothoogte van 3 meter of eerste bouwlaag en een bouwhoogte van 6 meter, een evt. bovengronds zwembad heeft een bouwhoogte van 3 meter. (overeenkomstig Nota Bijgebouwen);
- Set-backs en platte daken zijn toegestaan en geldt als kap;
- Luifels groter dan 1 meter tellen mee als bouwvlak. (Handboek Bestemmingsplannen)
- Het maximale volume zal op basis van een Bruto Vloeroppervlak van ca. 1.025 m² maximaal ca. 3.500 m³ zijn. Eventuele luifels of overstekken en ondergrondse bebouwing wordt niet meegerekend bij het volume;
- Ondergrondse bebouwing is alleen binnen rode stippellijn toegestaan, i.v.m. Aardkundig Monument.
- Het huidige zwembad kan blijven, een nieuw zwembad buiten rode stippellijn is niet mogelijk i.v.m. het Aardkundig Monument;
- Het bestaande terrein met bomen en reliëf is uitgangspunt voor het ontwerp;
- De woning kan binnen dit voorstel ca. 10 meter dichterbij de weg komen. (70 i.p.v. 80 meter) Dit is in overeenstemming met de welstandsnota, waar teruggelegen positie richtinggevend is.



Samenspel van bomen en woning



relatie woning met landschappelijke kwaliteiten



Inrichting kavel

- De huidige inrit vanaf de Zwaluwenweg is helder;
- Alternatief is een inrit vanaf de noordkant zorgt voor een kortere oprijlaan, maar ook voor een minder heldere route, via een privé weg en het wandelpad naar Naaldenveld en heeft niet de voorkeur;
- Randen van het kavel moeten voldoende privacy bieden. Hiervoor landschappelijke oplossingen zoeken, i.p.v. hoge dichte hagen;
- Zonering van landschappelijke inrichting: gazon, dennenveld, bos, enz. in tact houden/versterken;
- Bestaande reliëf terrein zo veel mogelijk handhaven.

Bosverbeteringen: Om een gezond bos te houden dient er gedund te worden om zo de blijven bomen meer ruimte en licht te geven om gezond verder uit te groeien. Copijn Boomspecialisten heeft in het inventarisatierapport dezelfde aanbeveling gedaan.