

Bouw bureau Bart

Bouwkundig teken- en adviesbureau

Molenstraat 6

2071 AH Santpoort-Noord

Tel: 06-24268892

Email: info@bouw bureaubart.nl

Website: www.bouw bureaubart.nl

Wijzigingsplan villa Hartenlustlaan 13 te Bloemendaal

Gemeente Bloemendaal

Datum 18 oktober 2020



Inleiding en samenvatting

De eigenaar van deze villa, welke is gelegen in de dorpskern van Bloemendaal, is voornemens om de villa bouwkundig te splitsen in 2 zelfstandige woningen.

Om dit mogelijk te maken wordt aan de achterzijde, conform het vigerende bestemmingsplan, met de enkelbestemming wonen, een tweelaagse aanbouw van 1,20 meter uitbouw gecreëerd. Hiermee ontstaat ruimte voor de inpandige trap. Als toegang tot het trappenhuis wordt de voormalige entree nabij keuken gebruikt. De totale afmeting van de grondgebonden entree is 1200x2688 mm.

Daarnaast wordt er een dakkapel geplaatst. Via deze dakkapel wordt intern toegang verkregen tot het dakterras.
De toe te passen materialen zijn overeenkomstig bestaand.

De gewenste splitsing is strijdig met het geldende bestemmingsplan omdat voor de bestemming wonen in artikel 23.2.1. lid b, is bepaald dat het bestaande aantal woningen niet mag worden vermeerderd.

Aanvragen die afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan worden getoetst aan de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017 om te bezien of de gemeente in beginsel gebruik wenst te maken van haar bevoegdheid af te wijken van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om middels een wijzigingsbevoegdheid een villa horizontaal of verticaal te splitsen in twee woningen. Daarnaast neemt de gebruikswaarde van het pand toe als er twee huishoudens in gevestigd kunnen worden en neemt de toekomstwaarde van het pand toe omdat door splitsing de kans groter is dat de villa in stand wordt gehouden.

Om te onderzoeken of de gemeente zou willen meewerken aan de beoogde splitsing, is d.d. 09 februari 2020 een principe verzoek ingediend bij de gemeente; d.d. 09 maart 2020 heeft de gemeente te kennen gegeven dat zij positief tegenover het plan staan en dat de aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend.

Het Project

Ligging van het project:

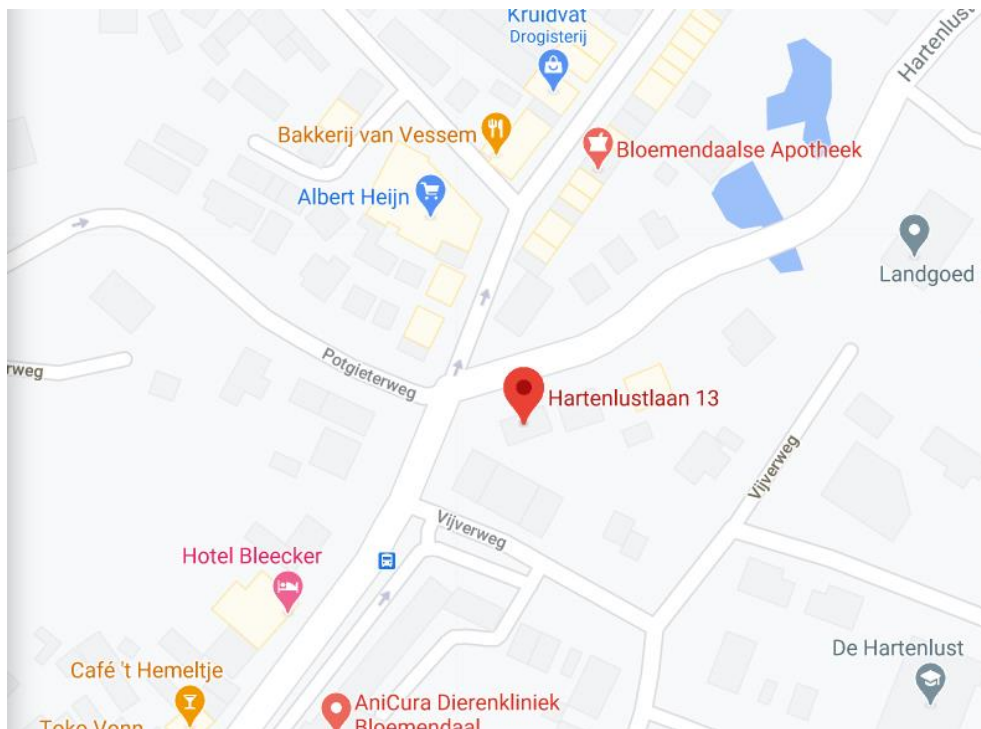
Het projectgebied betreft het perceel aan de Hartenlustlaan 13 te Bloemendaal (zie afbeelding 1) dat wordt begrensd door een villa (Hartenlustlaan 11) en een appartementen complex welke zich bevind op de hoek Vijverweg/Bloemendaalseweg (zie afbeelding 2 en 3).

Op het perceel, kadastraal bekend gemeente Bloemendaal Sectie A Perceel 4838, is de huidige villa als enige bebouwing aanwezig.

Het omliggende terrein is in gebruik als tuin en voorziet van parkeren met meerdere auto's op eigen terrein.



Afbeelding 1: Villa Blomstergarden, Hartenlustlaan 13



Afbeelding 2: ligging van het pand



Afbeelding 3: aanduiding plangebied (dakkapel, dakterras/plat dak)

Toekomstige situatie:

De eigenaar van de villa is voornemens om de villa bouwkundig te splitsen in 2 zelfstandige woningen. De aanpassing valt conform het geconsolideerde bestemmingsplan Gemeente Bloemendaal in de enkelbestemming wonen. Het parkeren zal op eigen terrein geschieden, dit om de parkeerdruk in het nabije winkelgebied niet te verhogen. Bij verkoop zal de eigenaar echter voorkeur hebben voor huishoudens zonder auto. De bushalte is vlak bij en het station is op loop/fiets afstand.

Op 1 mei 2020 is de aanvraag omgevingsvergunning betreffende het bouwkundig splitsen van vrijstaande woning en het realiseren van een aanbouw en dakopbouw ingediend.

Het betreffende OLO aanvraagnummer is 5135947.

Verwezen wordt naar de bouwkundige tekeningen die gaan als bijlage bij deze nota.

De bouwkundige tekeningen t.w.:

- | | | |
|----------|--|------------------|
| • BA-01a | bestaande toestand gevels en doorsnede | d.d. 19-10-2020. |
| • BA-02a | nieuwe toestand gevels en doorsnede | d.d. 19-10-2020. |
| • BA-03a | bestaande en nieuwe toestand plattegronden | d.d. 19-10-2020. |
| • BA-04 | bestaande en nieuwe toestand terreininrichting | d.d. 19-10-2020. |
| • BA-05 | principe details | d.d. 19-10-2020. |

Op 20-08-2020 is, na overleg met de gemeente, het verzoek ingediend om de aanvraag omgevingsvergunning OLO-nummer 5135947, welke uit 2 activiteiten bestaat te splitsen. Waarbij de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk inmiddels inhoudelijk - op advies van de welstandscommissie en gemeente - is aangepast en de activiteit het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening is gebleven zoals deze ten tijde van indiening d.d. 01 mei 2020 was.

Op 11-09-2020 bevestigt de gemeente dat de procedure voor de ontheffing van het bestemmingsplan (uitwerkingsbevoegdheid splitsing) behandeld wordt door de afdeling Ruimtelijke Ordening.

Historische, Planologische en Stedenbouwkundige onderbouwing

Historische beschouwing

Van oudsher is het pand een woonhuis. Het pand kent een rijke historie die eerder leidde tot een publicatie in het tijdschrift 'ons Bloemendaal'. Het pand is gelegen binnen de dorpskern met alle voorzieningen en scholen op loop afstand.

De woonfunctie van het pand wordt met het realiseren van de plannen behouden en uitgebreid. Ook wordt het bijzondere karakter van de historische villa behouden. De te verwerken materialen zijn duurzaam en passen bij de bestaande bouw. Ook zal er op worden gelet dat er geen rommelig geheel ontstaat aan de voorzijde van het pand.

In dit kader wordt opgemerkt dat de voorgestelde wijzigingen niet te zien zijn vanaf de straatzijde noch vanaf de rechterzijde en het appartementen complex naast de woning.

Parkeren

T.a.v. de beleidsnota parkeernormen gemeente Bloemendaal 2019 worden er door de bouwkundige splitsing 2 zelfstandige woningen gerealiseerd.

Het benodigd aantal parkeerplaatsen welke in de CROW-uitgave ASVV nr 381 wordt genoemd voor appartementen in het midden en goedkope segment is 1,3-2,3 en 1,1-2,0, in dit geval betekend dit dat er 4 parkeerplaatsen benodigd zijn.

In de huidige situatie zijn er 4 parkeerplaatsen aanwezig, deze bevinden zich op eigen terrein en zijn niet toegankelijk voor derden. Ook een vijfde parkeerplaats kan eenvoudig worden toegevoed maar lijkt op basis van de huidige normen, plannen en toekomstige bewoning niet noodzakelijk/wenselijk.

Omdat de woning ook dicht bij het station en de dorpskern is gelegen, zal bij verkoop de voorkeur uit gaan naar een kandidaat die de natuur en omgeving weet te respecteren, gaat fietsen en gebruik maakt van het openbaar vervoer.

Beleidskader

Algemeen

In het kader van onderhavige ruimtelijke ordening wordt onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Bloemendaal.

Rijksbeleid beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en hun culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien.

Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte worden geboden aan de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur.

De nieuwe woning komt aansluitend in bestaand bebouwd gebied en voldoet aan de verdere verfijning van de decentrale bestuurslagen.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan het Rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld.

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro.

Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen.

De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke infrastructurele besluiten.

De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro.

Bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden.

Beleid duurzaamheid.

Energietransitie

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie.

Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water.

Het doel van de transitie is om een geheel duurzame energievoorziening te hebben in 2050 in Nederland, die dan dus voor 100% bestaat uit groene energie.

Deze afspraken zijn vastgelegd in het Energieakkoord.

Regelgeving aardgasvrij- en energie neutrale nieuwbouw (VET)

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hiervan af te wijken.

GPR Gebouw

Een instrument om duurzaam bouwen inzichtelijk en meetbaar te maken is GPR Gebouw.

Dit instrument geeft rapportcijfers op de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Hoe hoger de score, hoe duurzamer de woning.

GPR Gebouw is zowel een communicatiemiddel als praktische maatregelenlijst om nog duurzamer te bouwen; een voorbeeld is dat HR++ glas gaat vervangen door HR+++ glas met hogere isolatiewaarden. Dit is dan direct te merken aan de scores, de meerkosten zijn gering en er kan volstaan worden met mogelijk een warmtepomp, al dan niet grondgebonden, met een lagere capaciteit (in overleg met de installateur) en dus goedkoper.

Doorwerking project

Het beoogde project voldoet aan de geldende regelgeving en EPC-norm.

Kierdichting heeft eveneens bijzondere aandacht, ook in relatie tot de ligging van het gebouw. Bij de bouwkundige materialisatie heeft het aspect duurzaamheid de te verwachten aandacht gekregen.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld.

De provincie Noord-Holland heeft hierin acht hoofdthema's van trends en ontwikkelingen, met hun kernopgaven, geformuleerd:

- Klimaatverandering;
- Bodem, water en luchtkwaliteit;
- Biodiversiteit;
- Economische transitie;
- Energietransitie;
- Mobiliteit
- Verstedelijking;
- Landschap.

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau.

Om deze ook voor de toekomst vast te houden, richten de provincie zich als hoofdambitie op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid.

Daarbij wordt uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

Doorwerking projectgebied

Het initiatief betreft een ontwikkeling op lokaal niveau.

Er zijn in begin geen provinciale belangen in het gebied.

Het initiatief conflicteert niet met de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), die sinds de vaststelling in 2010 meermaals is gewijzigd, vormt de concrete uitwerking van de Structuurvisie 2040 op ruimtelijke ordeningsniveau. In de PRV zijn regels en voorwaarden opgenomen, waaraan concrete ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen. In artikel 2 van de PRV is een begripsbepaling opgenomen voor 'kleinschalige ontwikkelingen' nieuwe bebouwing voor

stedelijke functies die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bloemendaal

De Structuurvisie Bloemendaal is op 27 januari 2011 vastgesteld en geeft op hoofdlijnen de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen het gemeentelijk grondgebied weer.

Woonvisie Bloemendaal 2018-2022

De gemeente Bloemendaal is een populaire woongemeente en staat in de top 10 van meeste aantrekkelijke woonplaatsen van Nederland. Het succes van Bloemendaal als woongemeente is af te meten aan de grote vraag naar woningen in alle segmenten; veel mensen zoeken een woning in Bloemendaal. De woning-voorraad behoort tot de duurste van Nederland. Dat betekent voor starters en instromers, zeker met een laag- of middeninkomen, dat de woningmarkt moeilijk toegankelijk is. Doorstroming wordt hierdoor beperkt en ook voor kwetsbare doelgroepen is het lastig om een passende en betaalbare woning te vinden. De kracht van Bloemendaal ligt in de hoge kwaliteit van de woon- en leefomgeving en het overwegend groene karakter. Het uitgangspunt is dat dit groene karakter behouden blijft en dat maakt de uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw schaars.

Het plan welke ter indiening ligt, voldoet aan de zorgvuldige inpassing van het bouwprogramma en de hoogwaardige uitstraling van de bebouwing, ook zullen de afzonderlijke woningen doorstroming voor de middengroep of starters kunnen bewerkstelligen.

Bestemmingsplan

Zoals in de inleiding van deze ruimtelijke onderbouwing reeds aan de orde is gekomen, is in het vigerende bestemmingsplan Bloemendaal 2012 art. 23.7 onderstaande opgenomen:

- a. Uitsluitend bestaande vrijstaande woningen mogen worden gesplitst;
- b. Het creëren van woningen naast elkaar uitgangspunt dient te zijn, met dien verstande dat het bevoegd gezag in uitzonderlijke gevallen kan toestaan dat geheel boven elkaar gelegen woningen ontstaat;
- c. De inhoud van een te splitsen vrijstaande woning als bedoeld onder a tenminste 1.400m³ bedraagt, gemeten vanaf het maaiveld;
- d. Het aantal woningen per te splitsen vrijstaande woning na wijziging maximaal 2 mag bedragen;
- e. De inhoud van elke woning tenminste 500 m³ moet bedragen, gemeten conform het gestelde onder c;

- f. Met betrekking tota bijgebouwen in bepaalde in lid 23.2.2 van overeenkomstige toepassing is;
- g. Met betrekking tota bouwwerken geen gebouw zijnde het bepaalde in lid 23.2.3 van overeenkomstige toepassing is;
- h. De afwijkingen als bedoeld in lid 23.4 van overeenkomstige toepassing zijn met dien verstande dat in de bedoelde artikelen "per woning" en "bij het woonhuis behorende perceel" moet worden gezien als "per een te splitsen vrijstaande woning" en "bij het te splitsen woonhuis behorende perceel";
- i. De ingevolge f en g toegestane bebouwing niet mag worden meegeteld bij het bepalen van de inhoud van de nieuwe woning bedoeld in sub c;
- j. Per woning op het terrein behorende bij de te splitsen vrijstaande woning dient te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- k. Aangevoerd is dat de nieuwe woning verantwoord is'
 - 1. In milieuhygiënisch opzicht, in ieder geval voor wat betreft wegverkeersgeluid, bodemkwaliteit en luchtkwaliteit;
 - 2. Voor wat betreft externe veiligheid;
 - 3. Voor wat betreft de effecten op flora en fauna;
 - 4. Voor wat betreft de verkeersaspecten;
 - 5. Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid.

Op 9 maart 2020 heeft de gemeente laten weten positief tegenover het ingediende principe verzoek te staan.

Omwonenden en belanghebbenden

Indien bij het ter inzage leggen van de ontwerp omgevingsvergunning zienswijzen worden ingediend, zullen deze door de Gemeente Bloemendaal worden gewogen ten opzichte van het belang van de eigenaar/ontwikkelaar, waarna er een belangenafweging zal plaatsvinden.

Milieu paragraaf omgevingsaspecten

Om de impact op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden is er bewust gekozen voor het realiseren van een aanbouw niet verder dan 1,20m uit de achtergevel ten behoeve van de trap naar woning 2.

Bodem

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren van de gebruikers van de bodem. Zo nodig dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Gezien de omvang van het te bebouwen oppervlak is een mogelijk risico verwaarloosbaar. De bouw zal met een gesloten grondbalans worden uitgevoerd.

Conclusie Bodem

De bodemsituatie vormt geen belemmering voor de te realiseren aanbouw.

Geluidhinder

Het onderhavige plan is naar aard kleinschalig van omvang.

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt vooral in ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezoneerd industrieterrein.

De wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen
- Andere geluidsgevoelige gebouwen
- Geluidsgevoelige terreinen

Deze bescherming geldt als het gebruik van deze objecten is toegestaan volgens het bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening.

Er is uitgegaan van incidentele voertuigbewegingen en incidenteel geluid van de bouw ten behoeve van de uitvoering van de bouw.

Conclusie Geluidhinder wegverkeerslawaai

De mogelijke geluidhinder is beperkt tot de hinder tijdens de realisatie van de aanbouw.

Archeologie

Conform het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 (Geconsolideerde versie) heeft het bouwvlak de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4.

De voor "Waarde 4" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor behoud, versterking en bescherming van de te verwachten archeologische waarden.

Secundair zijn deze gronden voor zults op de verbeelding aangewezen, bestemd voor de doeleinden als omschreven in het voor de betreffende geldende artikel, waarbij het in dat artikel bepaalde van toepassing is, met de daarbij behorende gronden.

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 50 cm, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld

Conclusie archeologie

Gezien de geringe omvang van de te realiseren aanbouw is het aanleveren van een rapport niet relevant.

Waterparagraaf

Gezien de aard van de werkzaamheden is geen watervergunning nodig.

Conclusie waterparagraaf

Door de geringe toename van verhard oppervlak is watercompensatie niet aan de orde

Luchtkwaliteit

Doel van de geldende wet (Wet milieubeheer d.d. 15 november 2017) betreffende de luchtkwaliteit is er gesteld dat de mens en het milieu dient te worden beschermt tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging.

Conform artikel 5.1 Wm(lid1) wordt aan de genoemde voorwaarden voldoen.

Conclusie luchtkwaliteit

Op grond van boven gestelde zijn er geen negatieve gevolgen t.a.v. de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen vallen.

Transport

Het plangebied valt niet binnen een zone van een transport route voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig,

Buisleidingen

Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met planologisch relevante kabels en leidingen en daarbij behorende beschermings- /onderhoudszones.

Flora en Fauna

Gezien de geringe omvang van de te realiseren aanbouw zullen er geen significante effecten optreden voor flora en fauna.

Duurzaam bouwen

Zoals uit de tekeningen blijkt zullen er duurzame materialen worden toegepast.

De isolatiewaardes van de aan- en opbouw zullen conform het Bouwbesluit worden uitgevoerd.

Streven is om te voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) te voldoen.

Hierbij wordt gekeken naar:

- De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak (kWh/m².jr)
- Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak (kWh/m².jr)
- Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

Verkeer en parkeren

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie van een bepaalde functie kan gebruik worden gemaakt van de kerncijfers van het CROW. Het project ligt in een woonwijk nabij het winkelgebied van Bloemendaal. Gelet op het geringe aantal extra verkeersbewegingen dat maximaal ontstaat, zijn er wat betreft de verkeersafwikkeling geen belemmeringen te

verwachten. De eigenaar heeft geen auto en bij verkoop wordt voorkeur uitgesproken voor huishoudens die ook geen auto hebben en van het openbaar vervoer gebruik willen maken.

De Hartenlustlaan en de Bloemendaalseweg beschikken verder over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen af te wikkelen. Wat betreft de ontsluitingswijze wordt er gebruik gemaakt van de reeds aanwezige in- en uitrit .

Financiële uitvoerbaarheid

De bouw is een particulier initiatief. Door verkoop zal in de financiering van de splitsing worden voorzien. De kosten voor aansluiting op de riolering worden verhaald door het factureren van de aanneemsom aan de initiatiefnemer. Er is reeds riolering aanwezig. Een anterieure kostenverhaalsovereenkomst is niet van toepassing.

Maatschappelijke haalbaarheid

Inzicht in de maatschappelijke haalbaarheid wordt gekregen door het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie te leggen. Gedurende de inzage termijn kunnen belanghebbende overleg partners (Provincie Noord Holland, Hoogheemraadschap van Rijnland en de milieudienst IJmond worden schriftelijk geïnformeerd over de ter visie legging) de stukken inzien.