

## Nota villawijken Bloemendaal 2017

### Voorwoord

De gemeente Bloemendaal bestaat voor een groot deel uit villawijken die zich kenmerken door fraaie, veelal vooroorlogse architectuur, maar ook moderne monumenten. De wijken bieden een exclusief woonmilieu met een hoge ruimtelijke kwaliteit.

In de naoorlogse jaren worden de cultuurhistorische waarden in de villawijken steeds meer onderkend. De gemeente en veel inwoners zijn trots op deze waarden en willen deze beschermen.

Villawijken kennen een zekere ruimtelijke dynamiek. Om kansen te benutten en kwaliteiten te beschermen biedt deze nota enkele nieuwe instrumenten. Uitgangspunt is dat het gemakkelijker moet worden om plannen te realiseren die de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Een initiatiefnemer moet vooraf duidelijkheid hebben over de ruimtelijke kaders en hij moet op een redelijke termijn uitsluitel krijgen over zijn initiatief. Dit sluit overigens aan op één van de doelen van de Omgevingswet.

Daar waar de kwaliteit al hoog is, moet worden voorkomen dat deze wordt aangetast.

Richard Kruijswijk  
Wethouder Ruimtelijke Ordening

### Bijlagenboek

1. kaart villawijken
2. kaart aardkundige waarden
3. verslag consultatiebijeenkomst architecten 2014
4. resultaten mini enquête villawijken 2016
5. nota zienswijzen onderdeel villawijken
6. handreiking kavelpaspoort

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In de structuurvisie is het grondgebied van Bloemendaal opgedeeld in drie zones, te weten: de kust- en duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. De landgoederenzone is het gebied gelegen ten westen van de Bloemendaalse dorpskernen. Het bestaat uit landgoederen, villawijken, bossparken en agrarische gebieden. Het is een waardevol gebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Regelmatig worden er plannen aan de gemeente voorgelegd om bestaande bebouwing in de villawijken te wijzigen (sloop/nieuwbouw, splitsen, bijbouwen). Het huidige beleidskader om deze initiatieven aan te in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid toetsen is echter niet altijd duidelijk. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie is daarom het project duurzame landgoederennota opgenomen. Het doel van dit project is om een visie op een duurzame toekomst van de landgoederenzone te ontwikkelen. Deze visie vormt de basis voor een toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan.

### 1.2 Totstandkoming

De gemeente heeft in eerste instantie een ontwerpnota opgesteld voor de hele landgoederenzone. Deze nota vormde het toetsingskader voor initiatieven op zowel landgoederen als in de villawijken.

De ontwerpnota duurzame landgoederenzone heeft in het voorjaar van 2016 ter visie gelegen. Iedereen kon een zienswijze indienen op de beleidsvoorstellen uit de ontwerpnota. Het college heeft een consultatieavond voor landgoedeigenaren gehouden om het draagvlak voor de beleidsvoorstellen voor landgoederen te peilen. Het college heeft via een mini-enquête gepeild hoe villabewoners tegenover het thema sloop/nieuwbouw van villa's staan.

Het college heeft na de consultatieronde besloten om twee aparte beleidskaders op te stellen, namelijk de nota landgoederen en de nota villawijken. De gemeenteraad heeft op 27 oktober 2016 de nota landgoederen vastgesteld. Daarna heeft het college de nota villawijken opgesteld.

Het college heeft geen ontwerp versie van deze nota villawijken ter visie gelegd. De beleidsvoorstellen voor de villawijken stonden al beschreven in de ontwerpnota duurzame landgoederenzone. Belanghebbenden hebben tijdens de consultatieronde al kunnen reageren op deze voorstellen. De zienswijzen die betrekking hebben op de villawijken en de resultaten van de mini-enquête zijn opgenomen in het bijlagenboek (bijlage 4 en 5).

De beleidsvoorstellen uit de ontwerpnota duurzame landgoederenzone, de ingediende zienswijzen en de resultaten van de mini-enquête hebben als basis gediend voor deze nota villawijken.

### 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven wij het bestaande beleidskader voor de villawijken. Het begrip villawijk wordt gedefinieerd, de scope van de nota wordt afgebakend en het relevante beleidskader wordt beschreven. In hoofdstuk 3 beschrijven wij welke trends en ontwikkelingen er in villawijken spelen. In hoofdstuk 4 vertalen we dit in beleidsuitgangspunten voor ontwikkelingen in de villawijken. Tenslotte gaan we in hoofdstuk 5 in op het uitvoeren van het beleid.

## 2. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het bestaande beleidskader beschreven. Eerst gaan we kort in op de ontstaansgeschiedenis van de villawijken. Daarna wordt het begrip villawijk beschreven en wordt de scope van de nota afgebakend. Vervolgens wordt het relevante bestaande beleid beschreven. Daarbij gaan we in op zowel het gemeentelijke als het bovengemeentelijke beleidskader. We beschrijven alleen het beleid dat betrekking heeft op ruimtelijke ontwikkelingen in villawijken. Bouwtechnische wet- en regelgeving wordt hier niet beschreven.

### 2.1 Ontstaan van de villawijken

De Landgoederenzone is gesitueerd op de oude Bloemendaalse strandwal die van noord naar zuid loopt. De landgoederenzone liep oorspronkelijk door tot Castricum, maar is doorsneden toen het Noordzeekanaal werd gegraven en IJmuiden ontstond. In het zuiden (bij Bennebroek) maakt het zuidelijke deel van de meer oostelijk gelegen Heemstedse strandwal ook onderdeel uit van de landgoederenzone.

Vanaf de 17e eeuw lieten welgestelde Haarlemmers en Amsterdammers vele buitenplaatsen bouwen op de strandwallen en bijbehorende strandvlakten. Er ontstond een exclusief en weelderig woonlandschap met prachtige tuinen, bossen en landhuizen van een grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde.

In de 19e eeuw raakten veel buitenplaatsen in verval. Een deel van de buitenplaatsen is in de periode afgebroken. Tegelijkertijd kwam in de tweede helft van de 19e eeuw de eerste suburbanisatiegolf op gang. Door de aanleg van de spoor- en tramlijnen werden de Bloemendaalse woonkernen goed bereikbaar vanuit grote steden zoals Amsterdam, Haarlem en Leiden. De buitenplaatsen werden daardoor interessant voor exploitatiemaatschappijen.

In de periode 1880 tot 1940 werden veel voormalige buitenplaatsen herontwikkeld tot villawijken en middenstandswijken. De middenstandswijken lagen tegen Haarlem en Heemstede aan en werden deels op het veen gebouwd. Op de verder naar het oosten gelegen strandwallen werden de sjiekere villawijken gebouwd. De kleine agrarische dorpjes groeiden in snel tempo uit tot villadorpen voor de gegoede burgerij.

### 2.2 Definitie villawijk

In deze nota wordt de volgende definitie gehanteerd voor de begrippen villa en villawijk:

- **Villa:** een villa is een luxueuze, individueel ontworpen, vrijstaande woning op een perceel van tenminste 500 m<sup>2</sup> of groter.
- **Villawijk:** Een villawijk is een ruim opgezette, groene woonwijk met vrijstaande, veelal individueel ontworpen woningen op percelen van tenminste 500 m<sup>2</sup>. Villawijken kenmerken zich door het primaat van de woonfunctie, de grote variatie aan bouwstijlen en hoge natuur- en landschapswaarden.

De grote percelen, het groene karakter en de grote variatie aan bouwstijlen zijn belangrijke onderscheidende kenmerken van villawijken ten opzichte van andere suburbane woonwijken. Hier staan weliswaar ook veel vrijstaande woningen, maar deze staan op kleinere kavels en lijken meestal veel op elkaar (soms zijn ze ook seriematig ontworpen). Daarom ontberen deze wijken de allure en het schilderachtige karakter dat zo kenmerkend is voor een villawijk.

De Bloemendaalse villawijken bestaan voornamelijk uit vrijstaande woningen op ruime percelen. De meeste kavels zijn meer dan 1.000 m<sup>2</sup>. De wijken, veelal gelegen op de oude duinen, liggen vaak in een bosrijke omgeving met veel waardevolle bomen. De meeste woningen zijn individueel ontworpen.



Er is een grote variatie aan bouwstijlen binnen een straat of buurt. De woningen staan verder van de straat af en zijn niet altijd zichtbaar. De wijken hebben vaak een hoge landschappelijke waarde vanwege het slingerende wegenpatroon en geaccidenteerd terrein. De wegen hebben een informeel karakter, er zijn meestal geen parkeervakken. Voorzieningen zoals horeca, winkels en kantoren ontbreken van oorsprong. Op de wat kleinere percelen (tussen de 500 m<sup>2</sup> en 1000 m<sup>2</sup>) staan ook tweekappers of gesplitste villa's.

### **Onderscheid villawijken en dorpenzone**

In Bloemendaal is een duidelijk onderscheid waarneembaar tussen de villawijken en de woonwijken in de dorpenzone. In de onderstaande tabel worden de belangrijkste verschillen tussen de Bloemendaalse villawijken en de wijken in de dorpenzone uiteengezet.

<b>Villawijken</b>	<b>Woonwijken dorpenzone</b>
Ruime percelen, minimaal 500 m <sup>2</sup> , maar meestal meer dan 1.000 m <sup>2</sup> <sup>1</sup>	Kleinere percelen, meestal minder dan 500 m <sup>2</sup>
Voornamelijk vrijstaande woningen	Voornamelijk tweekappers en rijwoningen
Bosrijke omgeving, veel bomen, hagen e.d. Vaak hoge landschapswaarden (slingerend wegenpatroon, geaccidenteerd terrein)	Suburbane omgeving, open voortuinen. Vaak rechte wegen en vlak terrein
Wegen hebben een informeel karakter met groene bermen; er zijn meestal geen parkeervakken	De wegen zijn ingericht met parkeervakken, trottoirs en straatmeubilair.
Veelal gelegen op de oude duinen	Veelal gelegen op de strandvlakten of op het veen
Monofunctioneel. Voorzieningen zoals horeca, winkels en kantoren ontbreken van oorsprong	In vooroorlogse woonwijken zijn van oorsprong buurtvoorzieningen (horeca en detailhandel) en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig
Meeste woningen zijn individueel ontworpen	Meeste woningen zijn seriematig ontworpen
Grote variatie aan bouwstijlen en bouwmassa's	Bebouwing vertoont veel samenhang in bouwmas-sa en bouwstijl
Woningen staan verder van de straat af en zijn niet altijd zichtbaar vanaf de straat	Duidelijke relatie tussen bebouwing en straat

Tabel 1: onderscheid villawijken en woonwijken dorpenzone

De meeste villawijken liggen in de landgoederenzone. Enkele villawijken liggen in de dorpenzone. Voorbeelden daarvan zijn de wijk Het Duin in Bennebroek en de Haringbuys in Aerdenhout. De villawijken in de dorpenzone liggen deels op strandvlakten of op het veen en zijn daarom meestal minder bosrijk. In de villawijken in dorpenzone zijn meer ontwikkelingen mogelijk. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 2.5.

### **2.3 Afbakening**

Deze nota geldt als toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in villawijken. Dit kunnen zowel bouwinitiatieven als functiewijzigingen zijn. De nota beperkt zich tot particuliere percelen in villawijken. De openbare ruimte van de villawijken valt buiten de scope van deze nota. Het beleid uit deze nota geldt voor alle villawijken, zowel in de landgoederenzone als in de dorpenzone.

In het bijlagenboek zijn kaarten met daarop alle villawijken in Bloemendaal opgenomen (bijlage 1). Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de villawijken in de landgoederenzone (blauw gearceerd) en de dorpenzone (groen gearceerd). Het onderscheid tussen villawijken in de dorpenzone en de landgoederenzone wordt nader toegelicht in hoofdstuk 2.5 (paragraaf structuurvisie).

### **2.4 Provinciaal en regionaal beleid**

#### **Structuurvisie Noord-Holland**

De structuurvisie Noord-Holland 2040 is in 2010 vastgesteld. In de Structuurvisie staat hoe de provincie de ruimte in Noord-Holland tot 2040 wil gebruiken en ontwikkelen. De volgende beleidsuitgangspunten uit de provinciale structuurvisie hebben raakvlakken met of werken door in het beleid voor de villawijken.

- **Duurzaam ruimtegebruik:** de Provincie wil ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De provincie wil ook het landschap open houden. De Provincie streeft daarom naar verdere verdichting

<sup>1</sup> ) Percelen tussen de 500 en 1.000 m<sup>2</sup> zijn vaak tweekappers of gesplitste villa's. Bijna alle vrijstaande woningen in de Bloemendaalse villawijken staan op kavels van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>



van het bestaand bebouwd gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk worden opgevangen binnen de bebouwde kom.

- **Aardkundige waarden:** de Provincie beschermt de ondergrond van bijzondere landschappen. De ondergrond bevat veel informatie over de ontstaansgeschiedenis van Noord-Holland. De provincie heeft daarom 80 gebieden aangewezen als aardkundig waardevol, waarvan er 16 de status van aardkundig monument hebben. Een deel van de villawijken is aangewezen als aardkundig waardevol gebied. Hier kunnen beperkingen gelden voor het bouwen van nieuwe villa's. Op de kaarten in bijlage 2 zijn de aardkundige monumenten donkergeel gearceerd. De gebieden die alleen aardkundig waardevol zijn, zijn op deze kaarten lichtgeel gearceerd.
- **Dorps-DNA:** Noord-Holland heeft een grote verscheidenheid aan dorpen tussen en binnen de verschillende landschapstypen. Ze zijn in de afgelopen eeuw sterk gegroeid en hebben (deels) hun oorspronkelijke structuur en identiteit verloren. De provincie wil dat ontwikkelingen in de dorpen plaatsvinden op basis van hun kernkwaliteiten.

Het beleid uit de provinciale structuurvisie is doorvertaald in de provinciale ruimtelijke verordening. De verordening bevat geen regels die rechtstreeks doorwerken in de Nota villawijken. Indirect heeft de verordening wel raakvlakken met de Nota villawijken. In de verordening is een verbod op bouwen buiten het bestaand bebouwd gebied opgenomen. De gemeente Bloemendaal heeft zich in het RAP gecommitteerd aan een regionale woningbouwopgave. Deze woningbouwopgave moet binnen het bestaand bebouwd gebied worden gerealiseerd. De gemeente is echter vrij om te bepalen waar zij nieuwe woningbouw toelaat. Het beleid van de gemeente is om nieuwe woningbouw op te vangen in de dorpenzone, zodat de landgoederenzone open en groen blijft. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 2.5 (paragraaf structuurvisie).

### **Ontwikkelperspectief binnenduinrand**

Het ontwikkelperspectief binnenduinrand is een gezamenlijke beleidsvisie van gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland over het duingebied en de landgoederenzone. Het betreft een concept beleidsdocument dat nog niet is vastgesteld. De ontwerpversie van dit document wordt in de loop van 2017 ter visie gelegd.

Het uitgangspunt is dat openheid vóór ontwikkeling van de villawijken gaat. Het verdichten van bestaande villawijken is alleen mogelijk als de karakteristiek van het betreffende gebied niet wordt aangetast en het groene beeld van de wijk in voldoende mate aanwezig blijft.

De uitgangspunten uit het ontwikkelperspectief zijn vertaald in een aantal concrete spelregels, die zijn uitgewerkt in randvoorwaarden voor ontwikkelingen. Voor de villawijken geldt: *"in villawijken voortborduren op huidige karakter (spelregel 7)"*. Ontwikkelingen in de villawijken voegen zich in de bestaande stedenbouwkundige structuur en dragen bij aan het groene karakter en de ruimtelijke kwaliteit van de wijken.

Deze spelregel is nader uitgewerkt in de onderstaande randvoorwaarden:

1. Bij de ontwikkeling van nieuwe villa's is een groene bosrijke setting cruciaal. Villa's moeten altijd op ruime percelen staan. Hierdoor blijft de verhouding tussen de bouwmassa en kavelmaat ontspannen en blijft er ruimte voor bomen. Alleen hele ruime villakavels komen daarom in aanmerking voor splitsing.
2. Wordt een villakavel gesplitst, dan mogen de kwaliteit en uitstraling van het geheel niet verminderen. Dit betekent: handhaven van één gezamenlijke entree (geen extra uitritten naar de weg), parkeervoorzieningen achter op het terrein aanleggen, handhaving van één gezamenlijke tuin en behoud van een groene erfafscheiding.
3. Nieuwe en bestaande villa's presenteren zich naar de openbare weg. Ze liggen niet onzichtbaar verscholen achter hekken en hoog opgaand groen. De villa's staan informeel aan de weg (dansende rooilijn), zijn zichtbaar en staan op groene kavels.
4. Nieuwe villa's voegen zich qua architectuur in de bestaande bebouwing en bezitten een unieke eigenheid die een bijdrage levert aan de architectonische diversiteit van de wijk (elke villa is verschillend).
5. De villawijken zijn door hun groene karakter, de royale stedenbouwkundige opzet en de nabijheid van duinen en bos zowel een onderdeel van het recreatieve routenetwerk als een recreatieve bestemming op zich. De recreatieve toegankelijkheid en doorgaanbaarheid van villawijken blijft gewaarborgd (geen doodlopende wegen).

Deze randvoorwaarden sluiten aan bij de uitgangspunten uit de gemeentelijke structuurvisie (zie hoofdstuk 2.5). Ze werken door bij het opstellen van ruimtelijke kaders voor de bouw van nieuwe villa's in de villawijken.

Bij het vervangen van bestaande villa's door nieuwbouw werken alleen randvoorwaarde 3 en 4 door. Randvoorwaarden 1 en 5 zijn ook van toepassing bij inbreidingen of transformatie ontwikkelingen in villawijken.

Randvoorwaarde 2 is moeilijk uitvoerbaar. Het handhaven van een gezamenlijke entree is in strijd met de APV en het handhaven van een gezamenlijke tuin is in strijd met het vergunningsvrij bouwen. Deze eisen zullen daarom niet worden doorvertaald in de nota villawijken.

## 2.5 Gemeentelijk beleid

### **Structuurvisie**

De villawijken vormen één van de topsegmenten in de woningmarkt van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Het behoud van dit exclusieve woonklimaat sluit aan bij de doelstellingen uit de Structuurvisie Randstad 2040. Hierin wordt ingezet op het benutten en versterken van internationale topfuncties. Met haar aantrekkelijke en exclusieve woonmilieu levert Bloemendaal in MRA verband een bijdrage aan een concurrerend vestigingsklimaat voor internationale topfuncties in het bedrijfsleven.

In de landgoederenzone wordt ingezet op het behoud van ruime groene villapercelen met architectonisch hoogwaardige bebouwing in een cultuurhistorische setting. Villapercelen mogen niet mogen worden gesplitst. Er mag geen extra bouwoppervlak worden toegevoegd, tenzij dit een kwaliteitsverbetering betekent. Bij gebouwen die niet in het geschetste beeld passen, kan een architectonische impuls worden gegeven. Vervangende nieuwbouw moet wel tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls leiden. Het splitsen van villa's blijft onder voorwaarden mogelijk. Splitsing mag echter niet leiden tot verrommeling.

Het openbare groen loopt in de villawijken door in de particuliere tuinen. Dit heeft zowel een visuele als een ecologische waarde. Deze doorlopende groene zoom van tuinen en bossen moet daarom worden gehandhaafd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het belangrijk dat het zicht vanuit de openbare ruimte op de villa's en de tuinen gehandhaafd blijft. Aan de voorzijde van de villapercelen mogen daarom geen hoge erfafscheidingen staan.

Enkele villawijken liggen in de dorpenzone. Het uitgangspunt uit de structuurvisie is dat ruimtelijke ontwikkelingen worden opgevangen in de dorpenzone. Hierdoor blijven de landgoederenzone en kust en duinzone groen en open. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het provinciale streven om ruimtelijke ontwikkelingen op te vangen binnen de bebouwde kom.

Het beleid in de nota villawijken geldt voor villawijken in de landgoederenzone én de dorpenzone. Verdichting is in villawijken in de dorpenzone echter niet uitgesloten. Wel is splitsing in de dorpenzone alleen mogelijk de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert. De kavels moeten groot genoeg blijven om als villakavels te kunnen worden aangemerkt (minimaal 500 m<sup>2</sup>).

### **Woonvisie**

In de Woonvisie staat onder meer hoe de gemeente het exclusieve karakter van haar woningmarkt wil handhaven. Het beleid richt zich hierbij op het bouwen in particulier opdrachtgeverschap en de bouw van exclusieve seniorenwoningen, al dan niet met een zorgcomponent.

Het bouwen in particulier opdrachtgeverschap kent een lange traditie in Bloemendaal. Enerzijds worden er in nieuwbouwprojecten vaak kavels voor zelfbouwers uitgegeven. Daarnaast zijn er zelfbouwers die een bestaande villa kopen om deze te vervangen door nieuwbouw. De gemeente heeft echter geen specifiek ruimtelijk beleid dat tegemoet komt aan de wensen van deze groep.

Als gevolg van de vergrijzing neemt de vraag naar (exclusieve) seniorenwoningen toe. De gemeente wil de bouw van seniorenwoningen graag stimuleren. Dit bevordert de doorstroming. Hierdoor komen in bestaande voorraad meer eengezinswoningen voor gezinnen met kinderen vrij. De gemeente heeft echter evenmin specifiek ruimtelijk beleid om dit beleidsdoel te bereiken.

### **Bestemmingsplannen**

Villa's worden in de huidige generatie bestemmingsplannen conserverend bestemd. Het bouwvlak wordt strak om het bestaande hoofdgebouw gelegd. Halverwege de zijgevel en aan de achterzijde mogen bijgebouwen worden gebouwd. Een zone van minimaal 2,5 of 5 meter vanaf de erfgrans met andere woonpercelen dient vrij te blijven van bebouwing.

Sommige villawijken kenmerken zich door bijzondere natuur- en landschapswaarden, zoals een doorlopende groenstructuur en/of een geaccidenteerd terrein. De zone direct rond de villa en bijgebouwen krijgt dan de bestemming Tuin. De daaromheen gelegen zone waar de natuur- en landschapswaarden zich het sterkst manifesteren krijgt de bestemming Natuur - 2. Deze bestemming is bedoeld om de natuur- en landschapswaarden op particuliere villapercelen te beschermen. Binnen deze bestemming geldt



een aanlegvergunningstelsel. Bebouwing is niet toegestaan, een berging van ten hoogste 10 m<sup>2</sup> uitgezonderd.

In de bestemmingsplannen is een aantal voorwaardelijke bouw- en gebruiksrechten voor villa's opgenomen. Het college kan met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid medewerking verlenen aan deze bouw- en gebruiksrechten. Zo kan bij elke villa een open zwembad én een overdekt zwembad worden gebouwd. Op percelen van minimaal 5.000 m<sup>2</sup> kan ook een tennisbaan worden aangelegd. Villa's met een inhoud van tenminste 1.400 m<sup>3</sup> mogen worden gesplitst in twee half vrijstaande woningen.

Bewoners van villawijken mogen een beroep aan huis uitoefenen. Het college kan afwijking verlenen voor een bedrijf aan huis. Maximaal 30 % van het vloeroppervlak tot maximaal 60 m<sup>2</sup> mag voor een beroep of bedrijf aan huis worden gebruikt.

In het bestemmingsplan Bennebroek 2016 is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bij sloop/nieuwbouw van villa's het bouwvlak te verplaatsen. Ook kan de bouwmassa worden verhoogd tot twee lagen plus een kap. Deze regeling geldt alleen voor de villawijk Het Duin. Met deze regeling wil de gemeente de architectonische vrijheid bij zelfbouw vergroten. Door enige flexibiliteit te bieden wil de gemeente bij sloop/nieuwbouw initiatieven een ruimtelijke kwaliteitsimpuls bevorderen.

### **Beschermd dorpsgezicht Duin en Daal**

De villawijk Bloemendaalse Park/Duin en Daal is in 2001 door het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De aaneengesloten villaparken Bloemendaalse Park, Duin en Daal en Hoog Hartenlust zijn tezamen met het Bloemendaalse Bos van belang wegens de bijzondere landschappelijke, stedenbouwkundige, cultuurhistorische en architectonische waarden.

Het gebied is karakteristiek voor een villagegebied uit de periode rond 1900. Bijzonder is de landschappelijke aanleg op het merendeels geaccidenteerd terrein met enkele zeer grote hoogteverschillen. De aanleg omvat een overwegend slingerend wegenplan met ruime percelen. Het gebied kenmerkt zich door gevarieerde villabebouwing die grotendeels tussen 1880 en 1920 is gebouwd. Het particuliere groen van deze huizen bepaalt in hoge mate het lommerrijke karakter van de wijk.

Het hele gebied is altijd primair een woongebied gebleven. In de naoorlogse decennia zijn enkele zeer grote villa's tot twee woningen gesplitst. Ook de meeste koetshuizen en garages zijn als individuele woningen in gebruik genomen. Er zijn geen winkels in het gebied. De Bloemendaalse School Vereniging, drie horecavestigingen en het voormalige waterleidingbedrijf vormen de enige utiliteitsbouw in het gebied.

De veelal geasfalteerde wegen zijn relatief smal en aan beide zijden voorzien van geasfalteerde en met grind bestrooide trottoirs die een gering hoogteverschil met de rijweg kennen. De volwassen bomen in de tuinen overschaduwden de wegen en verzachten de overgang tussen de weg en de villatuinen. Dit geboomte bestond gedeeltelijk al voor de ontwikkeling van het villapark, als onderdeel van de beboste duinhellingen van de buitenplaats Duin en Daal. Vanaf 1920 heeft er weliswaar enige verdichting met en vervanging van de bebouwing door afwijkende nieuwbouw plaatsgevonden. Het grotendeels laat negentiende- en vroeg twintigste-eeuwse ensemble is in hoofdzaak echter goed bewaard gebleven met behoud van genoemde waarden.

De volgende kwaliteiten dienen beschermd te worden:

1. Het lommerrijke karakter van het gebied, in hoofdzaak bepaald door het particuliere groen (volwassen bomen en heesters) in de zeer ruime tuinen van de villa's;
2. De hoofdopzet van gebogen en hellende wegen in een geaccidenteerd terrein. Opmerkelijk zijn de drie sterk stijgende voetpaden als dwarsverbindingen tussen de Midden- en Hoge Duin en Daalseweg;
3. De open vallei met weiland en waterpartij als hoofdonderdeel van het villapark Duin en Daal;
4. De extensieve bebouwing, merendeels vrijstaand op ruime kavels en overwegend bestaande uit twee bouwlagen met kap;
5. Het grote aantal panden van hoge cultuurhistorische waarde, dat een representatief beeld geeft van de Nederlandse villabouw in de periode 1880-1920;
6. De landschappelijke waarde van het villagegebied in relatie tot het Bloemendaalse Bos en het aangrenzende nationaal park de Kennemerduinen;
7. Het primaat van de woonfunctie.

Het beschermd dorpsgezicht heeft in het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie' gekregen. De dubbelbestemming heeft een visuele functie: op de plankaart is zichtbaar welke gebied is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Van de dubbelbestemming gaat op zichzelf geen beschermde werking uit.

Wel hebben alle panden die in het aanwijzingsbesluit zijn aangemerkt als 'cultuurhistorische bebouwing met hoge ensemble en situationele waarde' in het bestemmingsplan de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Bij verbouw of nieuwbouw mag de hoofdvorm van de bouwmassa niet gewijzigd worden. Hierdoor blijft de stedenbouwkundige verschijningsvorm (een klassieke villa van twee lagen met een kap) gehandhaafd.

### 3. Trends en ontwikkelingen

De Bloemendaalse villawijken kennen een zekere ruimtelijke dynamiek. Soms worden bestaande villa's vervangen door nieuwbouw of worden ze ingrijpend verbouwd en uitgebreid. Ook het groene karakter is voortdurend in beweging. Veel bewoners hebben behoefte aan openheid en licht rondom de woning. Waar mogelijk (en toegestaan door de gemeente) worden bomen dichtbij de woningen gekapt en worden nieuwe bomen geplant op iets meer afstand. Ook de bouw van zwembaden en het splitsen van villa's beïnvloedt het karakter van de villawijken. De stedenbouwkundige structuur van de villawijken is echter flexibel. De meeste van deze ontwikkelingen vinden plaats zonder dat het karakter en het beeld fundamenteel wijzigen.

De dynamiek in de villawijken vormt de aanleiding voor het opstellen van deze nota. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste ontwikkelingen beschreven.

#### 3.1 Sloop/nieuwbouw van villa's

Soms kopen mensen een villa om deze te vervangen door nieuwbouw. In de bestemmingsplannen is het bouwvlak strak om de bestaande woning gelegd. De eigenaar/ initiatiefnemer kan de nieuwe villa dan niet op een andere plek bouwen. Evenmin kan hij de vorm van de bouwmassa wijzigen.

Een andere vorm of andere plek is vaak een kans om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De bestaande woning is bijvoorbeeld afwijkend gesitueerd ten opzichte van de rooilijn of reageert niet op de geaccidenteerdheid van het perceel. Ook zijn woonwensen in de loop der tijd veranderd. Veel oudere villa's zijn niet optimaal georiënteerd ten opzichte van de zon. En traditionele architectuur heeft aan populariteit gewonnen ten koste van bungalows. Tegelijk biedt sloop/nieuwbouw vaak een kans om tegen redelijke investeringskosten een energiezuinige woning te bouwen.

In 2014 heeft de gemeente een consultatiebijeenkomst voor architecten gehouden. Daar kwam uit dat architecten bij nieuwbouw initiatieven in villawijken een flexibeler planologisch kader wensen. Het bestemmingsplan moet de maximale bouwmassa (footprint, goot- en nokhoogte) en de afstand tot de perceelgrenzen vastleggen. De situering op het perceel en de vorm van het bouwvlak moeten echter niet worden vastgelegd. De architecten willen in overleg met de gemeente kunnen bepalen waar de villa op het kavel wordt gebouwd en welke vorm de villa krijgt. Het verslag van de consultatiebijeenkomst is in het bijlagenboek opgenomen (bijlage 3).

In 2016 heeft de gemeente onder villabewoners een mini-enquête gehouden over de sloop/nieuwbouw van villa's. Een kleine meerderheid van de respondenten gaf er voorkeur aan dat de gemeente niet afwijkt van het bestemmingsplan bij sloop/nieuwbouw initiatieven. Hoewel de enquête niet representatief is<sup>2</sup>, geeft deze wel inzicht in hoe villabewoners over sloop/nieuwbouw denken. De respondenten zijn bang dat waardevolle historische villa's gesloopt worden. Tegen de sloop van minder waardevolle naoorlogse villa's is minder weerstand. Het zijn echter vaak naoorlogse villa's die worden vervangen door nieuwe villa's. De resultaten van de mini-enquête zijn in het bijlagenboek (bijlage 4) opgenomen.

De structuurvisie biedt ruimte om bij sloop/nieuwbouw in villawijken af te wijken van het bestemmingsplan. Als de nieuwe villa op een andere plek en/of met een andere bouwmassa beter tot zo'n recht komt, dan zal de gemeente daar aan meewerken. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat immers voorop bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De instrumenten zijn echter onvoldoende toegesneden op de uitvoering. De meeste particuliere initiatiefnemers willen graag vooraf weten welke ruimtelijke kaders de gemeente hanteert. En ze willen meestal snel uitsluitsel hebben of de gemeente meewerkt.

Een principeverzoek komt niet tegemoet aan deze twee wensen. Daar is vaak een uitgebreidere procedure voor nodig. Dit schrikt particuliere initiatiefnemers af. Ze willen niet een jaar of langer wachten op een omgevingsvergunning. Bovendien willen veel particuliere initiatiefnemers graag vooraf ruimte-

2) Circa 1.300 huishoudens hebben de brief ontvangen, terwijl slechts 134 mensen hebben gereageerd. Bijna 90 % van de villabewoners heeft dus niet gereageerd. De kans dat de niet-deelnemers een andere voorkeur hebben is behoorlijk groot.



lijke kaders van de gemeente krijgen. De gemeente beoordeelt een plan echter op basis van de ontwerpen van de initiatiefnemer.

Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor sloop/nieuwbouw, zoals bijvoorbeeld in bestemmingsplan Bennebroek is opgenomen, komt wel aan de wensen van particuliere initiatiefnemers tegemoet. De initiatiefnemer heeft zo vooraf duidelijkheid of zijn sloop/nieuwbouwplan kans van slagen heeft. Maar de gemeente heeft ook nog de mogelijkheid om bij te sturen. Bijvoorbeeld als het woongenot van de burens te veel wordt aangetast. Of als voor het bouwplan waardevolle bomen moeten worden gekapt.

### **3.2 Splitsen van villa's**

In 1985 heeft de gemeente Bloemendaal een splitsingsregeling voor grote villa's geïntroduceerd. In die tijd was er minder vraag naar enkelvoudige bewoning van grote, vooroorlogse villa's. Veel aspirant kopers vonden deze villa's te duur om te kopen en te onderhouden en te groot voor enkelvoudige bewoning door één gezin. De gemeente wilde voorkomen dat deze beeldbepalende panden werden gesloopt of werden omgebouwd tot kantoor. Bewoning door twee huishoudens kan dit voorkomen. Een grote villa is met twee huishoudens gemakkelijker te kopen en te onderhouden, dan met één huishouden.

De splitsingsregeling is sinds de jaren '80 in alle bestemmingsplannen voor villagebieden opgenomen. De regeling houdt in dat een villa met een inhoud van minimaal 1.400 m<sup>2</sup> mag worden gesplitst in twee half vrijstaande woningen met een inhoud van minimaal 500 m<sup>2</sup>. Splitsing in appartementen is niet toegestaan. De gemeente ging er in 1985 vanuit dat er niet kon worden voldaan aan de eisen voor geluidsisolatie en brandveiligheid. Een ander bezwaar was dat de benedenburen bij een horizontale splitsing met het tuinonderhoud blijven zitten.

Er wordt tegenwoordig nog maar zelden gebruik gemaakt van de splitsingsregeling. De splitsingsregeling biedt weliswaar mogelijkheden voor mensen die geen grote vrijstaande villa kunnen of willen kopen. En de regeling kan voorzien in de toegenomen vraag naar mantelzorgwoningen. Maar grote vooroorlogse villa's blijken ongesplitst ook behoorlijk courant. Er zijn zelfs mensen die gesplitste villa's kopen en weer opnieuw samenvoegen. Dit blijkt bouwkundig vaak geen enkel probleem. De structuur van dit type villa is voldoende flexibel om interne verbouwingen en functiewijzigingen op te vangen en ook weer ongedaan te maken.

Bij splitsing geldt de voorwaarde dat het oppervlak aan bijgebouwen niet mag toenemen. Door het vergunningsvrij bouwen blijkt dit in de praktijk lastig te handhaven. Hierdoor versnipperd het villaperceel. Het plaatsen van erfafscheidingen tussen de gesplitste woningen is niet te voorkomen. En als de ene eigenaar zijn woning slechter onderhoudt dan de andere eigenaar, komt dit de beeldkwaliteit niet ten goede. Dit komt de beeldkwaliteit van een gesplitste villa ook niet ten goede.

De gemeente heeft een zeer bijzondere positie in de (boven)regionale woningmarkt als het gaat om het exclusieve woonmilieu. De gemeente wil deze positie graag behouden. De splitsingsregeling maakt het mogelijk dat een grote vrijstaande woning verdubbelt in twee kleinere half-vrijstaande woningen. Deze zijn minder exclusief dan grote, vrijstaande villa's. De splitsingsregeling tast hierdoor de exclusiviteit van de villawijken aan.

### **3.3 Appartementen**

De bevolking van Bloemendaal vergrijsd. De vraag naar levensloopbestendige appartementen neemt hierdoor toe. De gemeente wil bovendien de doorstroming bevorderen, zodat er meer eengezinswoningen vrijkomen voor gezinnen met kinderen. Daarom is de bouw van seniorenwoningen één van de speerpunten in de Woonvisie.

De meeste appartementen bevinden zich in de dorpenzone. Daar worden ook de meeste nieuwbouw-appartementen toegevoegd. Het beleid richt zich immers op verdichting in de dorpenzone. In de villawijken zijn bijna geen appartementen aanwezig. Dit vormt voor sommige bewoners een belemmering om te verhuizen. Zij willen liever verhuizen naar een appartement in een villawijk.

Aan initiatieven is in de villawijken geen gebrek, maar de structuurvisie biedt meestal geen ruimte. Zelfs een kleinschalig appartementencomplex leidt al snel tot een toename van het bouwvlak of tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor kan de gewenste doorstroming in de villawijken lastig worden bereikt.

Splitsing van bestaande villa's leidt niet tot een toename van bouwvlak en hoeft niet tot een aantasting van kwaliteit te leiden. Bovendien is de splitsing van een bestaande villa een omkeerbare ingreep. Het ombouwen van bestaande villa's naar appartementen kan daarom een acceptabel alternatief zijn. De bouwmassa en beeldkwaliteit sluiten dan aan op de omliggende bebouwing. Het ombouwen van de bestaande villa's kan echter op bouwtechnische problemen stuiten. Nieuwbouw levert bijna altijd betere (en ook meer energiezuinige) appartementen op.





### 3.4 Bedrijvigheid in villawijken

Toen de Bloemendaalse villawijken werden gebouwd, was het mengen van wonen en werken een hele normale zaak. Villawijken onderscheidden zich destijds juist omdat er alleen gewoond werd. Bedrijven, cafés, winkels en kantoren ontbreken van oorsprong in de villawijken. Er zijn alleen enkele scholen in de villawijken gebouwd.

Terwijl functiescheiding in toenemende mate het leidende principe werd in nieuwbouwwijken, ontstond er gaandeweg juist meer bedrijvigheid in de vooroorlogse villawijken. De kapitale vooroorlogse villa's bleken in trek bij bijvoorbeeld zakelijke en medische dienstverleners. Door de ruime overmaat van de vertrekken kunnen de panden prima gebruikt worden voor een utilitaire functie.

De aanwezigheid van kantoorvilla's tast de karakteristiek van de villawijken echter aan. De verkeersdruk neemt toe, tuinen veranderen in parkeerterreinen en de kantoorvilla's staan er in de avonden verlaten bij. De aantrekkelijkheid van de villawijken als exclusief woonmilieu neemt hierdoor af.

Een functiewijziging is echter nooit onomkeerbaar. Een kantoorvilla kan betrekkelijk eenvoudig weer worden omgezet naar een woonvilla. De laatste jaren gebeurt dit ook steeds vaker. Zowel in Bloemendaal als daarbuiten. De kantorenmarkt is kleiner geworden en villa's wisselen voor hoge prijzen van eigenaar. Projectontwikkelaars spelen op deze trend in.

In een tijd van verdere flexibilisering, waarin meer mensen als zelfstandige werken of een eigen bedrijf hebben, groeit de behoefte om thuis te kunnen werken of een bedrijf aan huis te hebben. De huidige generatie bestemmingsplannen staat daarom een beroep aan huis toe. Het is onder voorwaarden toegestaan om een bedrijf aan huis te houden of een bed and breakfast te hebben.

De beroep en bedrijf aan huis regeling maakt geen onderscheid tussen woningen in de dorpenzone en villa's. Villa's lenen zich door hun overmaat bij uitstek voor werken aan huis, zonder dat dit de woonfunctie aantast. En ook hierbij geldt dat een gemengd gebruik nooit onomkeerbaar is.

### 3.5 Zwembaden

In de bijgebouwenregeling is een regeling voor overdekte zwembaden opgenomen. Bewoners van villawijken mogen naast de bouw van een openlucht zwembad tevens een overdekt zwembad realiseren. De benodigde bouwmassa (maximaal 90 m<sup>2</sup> footprint) wordt toegestaan naast de bebouwing die op grond van de bijgebouwenregeling al is toegestaan. Hierdoor kan er ruim twee keer zoveel oppervlak aan bijgebouwen worden gerealiseerd dan op grond van de bijgebouwenregeling is toegestaan.

Oorspronkelijk mocht op elk villaperceel één open zwembad worden gebouwd. Op een gegeven moment werd het mogelijk om het zwembad te voorzien van een glazen overkapping van 1,50 meter. Later mochten deze overkappingen hoger worden en een gegeven ogenblik stond de gemeente een overkapping in de vorm van een gebouw toe.

In de nota erfregeling 1999 is de zwembadregeling voor het eerst gesplitst. Vanaf dat moment gold een aparte regeling voor open zwembaden en konden villabewoners daarnaast ook nog een overdekt zwembad bouwen. De oorspronkelijke regeling ging uit van de bouw van maar één zwembad per villa-perceel.

De overdekte zwembadregeling maakt het mogelijk dat het oppervlak aan bijgebouwen in de villawijken verdubbelt. Ook is het mogelijk om het zwembad te laten vervallen, waardoor het gebouw een andere functie krijgt. Dit is in strijd met de structuurvisie, waarin is bepaald dat er in principe geen toename aan bebouwd grondoppervlak wordt toegestaan in de landgoederenzone. De gemeente wil hiermee versnippering tegengaan en het groene karakter van de villawijken behouden.

### 3.6 Behoud van kwaliteiten

Er zijn drie ruimtelijke instrumenten om de architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten in villawijken te beschermen:

1. Individuele villa's kunnen worden beschermd door deze aan te wijzen als monument.
2. Heeft de wijk als geheel bijzondere stedenbouwkundige en landschappelijke waarden, dan kan deze worden aangewezen als beschermd dorpsgezicht.
3. Beeldbepalende panden in het beschermd dorpsgezicht die geen monument zijn, worden beschermd via de aanduiding karakteristiek. Deze panden mogen, in tegenstelling tot monumenten, wel worden herbouwd of verbouwd. Maar daarbij mag de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door goothoogte en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte en breedtematen en gevelindeling niet worden gewijzigd.

De monumentenstatus is een bouwkundig/ cultuurhistorisch instrument en valt dus buiten de scope van deze nota. De andere twee instrumenten zijn planologisch van aard.

### **Beschermd dorpsgezicht**

Met de aanwijzing van een beschermd stadsgezicht wordt een erkenning gegeven aan de cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarden van een gebied. Zowel het Rijk als gemeenten kunnen gebieden aanwijzen tot beschermd stads- of dorpsgezicht. Sinds 2012 wijst het Rijk echter geen nieuwe beschermde stads- en dorpsgezichten meer aan. Een stads- of dorpsgezicht kan nog wel op gemeentelijk niveau als beschermd aangemerkt worden.

Met de status van beschermd stads- of dorpsgezicht kan een breed scala aan stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten worden beschermd. Denk aan bijvoorbeeld het verkavelingspatroon, de geaccidenteerdheid, het groen en het wegenpatroon. Ook biedt de status van beschermd dorpsgezicht extra mogelijkheden om het vergunningsvrij bouwen te reguleren.

In Bloemendaal is alleen de wijk Bloemendaalse Park/ Duin en Daal aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De wijk heeft in het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 de gebiedsaanduiding 'Waarde - Cultuurhistorie' gekregen. Deze gebiedsaanduiding heeft planologisch gezien echter geen toegevoegde waarde. De meeste stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten worden namelijk sowieso al in het bestemmingsplan beschermd. Het conserverend bestemmen beschermt het verkavelingspatroon. Het wegenpatroon ligt vast en landschapswaarden worden via de bestemming Natuur-2 en het bijbehorende aanlegvergunningstelsel beschermd.

Met betrekking tot vergunningsvrij bouwen bewijst het beschermd dorpsgezicht vooral zijn nut in historische dorpscentra en bij lintbebouwing. Vergunningsvrije bouwwerken mogen alleen achter de woning worden gebouwd. Hierdoor wordt verrommeling in dorpscentra voorkomen en blijven doorkijkjes in bebouwingslinten open. In villawijken is de noodzaak om vergunningsvrij bouwen te beperken minder noodzakelijk. Omdat vergunningsvrije bebouwing op een grotere afstand van de weg staat en de percelen vaak ruim zijn, tast vergunningsvrije bebouwing de beeldkwaliteit veel minder aan. Het beperken van de vergunningsvrije bouw mogelijkheden bij niet-monumenten valt vanuit het belang van het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit tegenover de villa eigenaar moeilijk te rechtvaardigen.

### **Aanduiding karakteristiek**

Eén van de kenmerken van Bloemendaalse Park/ Duin en Daal is het grote aantal cultuurhistorisch waardevolle panden die representatief zijn voor de Nederlandse villabouw in de periode 1880 – 1920. Deze villa's hebben in het bestemmingsplan de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Deze aanduiding is bedoeld om de hoofdvorm van de representatieve villa's uit de periode 1880-1920 te beschermen.

Deze bescherming gaat vrij ver. De goothoogte, bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte en breedtematen en gevelindeling mogen allemaal niet worden gewijzigd. Van deze bepaling kan echter worden afgeweken indien de hoofdvorm van het gebouw niet in onevenredige mate wordt aangetast. Wat een onevenredigheid is, is echter nergens vastgelegd. Het gevolg is dat het bij sloop/nieuwbouw mogelijk is om een villa terug te bouwen die architectonisch in geen enkel opzicht refereert naar de oude villa. Voor dit soort situaties blijkt de karakteristiekregeling dus niet te doen wat deze eigenlijk moet doen: namelijk cultuurhistorisch waardevolle panden beschermen.

## **4. Beleidsuitgangspunten**

De Bloemendaalse villawijken vormen de top van de regionale woningmarkt. De villawijken onderscheiden zich door hun groene, schilderachtige uitstraling, lage bebouwingsdichtheid en hoge landschappelijke en architectonische kwaliteiten. Er heerst rust. Het doel is om dit unieke woonmilieu te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit sluit aan bij het provinciale beleidsdoel om kernkwaliteiten van dorpen te behouden en te versterken. In dit hoofdstuk beschrijven wij welke kwaliteiten behouden moeten blijven en welke kansen er zijn om de kwaliteit te versterken.

In dit hoofdstuk beschrijven we de beleidsuitgangspunten. De beleidsuitgangspunten vormen de kern van de nota villawijken. Initiatieven voor sloop/nieuwbouw en functiewijzigingen van villa's worden aan deze uitgangspunten getoetst.

Het hoofdstuk is als volgt opgebouwd. Per thema wordt het beleid uiteengezet en onderbouwd. Waar mogelijk worden de beleidskeuzes vertaald in concrete beleidsregels waaraan planinitiatieven worden getoetst.

### **4.1 Primaat woonfunctie**

Het primaat op de woonfunctie dient in de villawijken gehandhaafd te worden. Dit betekent dat de gemeente geen toestemming geeft om de woonbestemming van villa's te wijzigen in een utilitaire bestemming. Is een villa ooit gewijzigd naar een kantoor, dan kan de gemeente wel toestemming geven om de kantoorfunctie weer om te zetten naar een woonfunctie. De trend dat kantoorvilla's weer een



woonbestemming krijgen is een kans. Het versterkt de identiteit van de villawijken als exclusief woonmilieu.

#### **4.2 Werken aan huis**

De huidige generatie bestemmingsplannen staat een beroep en bedrijf aan huis toe. Maximaal 30 % van het vloeroppervlak van een woning tot maximaal 60 m<sup>2</sup> mag nu worden gebruikt voor beroep of bedrijf aan huis. De regeling maakt ook een bed- en breakfast mogelijk van maximaal 2 kamers voor maximaal 4 personen.

De beroep en bedrijf aan huis regeling maakt echter geen onderscheid tussen woningen in de dorpenzone en villa's. Villa's lenen zich door hun overmaat bij uitstek voor werken aan huis, zonder dat dit de woonfunctie (ook voor de burens) aantast. In grote villa's mag daarom een groter oppervlak voor beroep of bedrijf aan huis worden gebruikt dan in de dorpenzone.

Voorwaarde blijft wel dat het beroep of bedrijf aan huis ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en geen afbreuk doet aan de woonfunctie. De verruiming geldt daarom alleen voor villa's met een vloeroppervlak van meer dan 300 m<sup>2</sup>.

De bed & breakfastregeling wordt niet verruimd. Als een bed & breakfast meer kamers krijgt, dan ontstaat er sneller overlast voor omwonenden. Dit komt onder meer omdat het gebruik van een bed & breakfast zich niet tot kantooruren beperkt.

#### **Beleidsregels**

Beroep en bedrijf aan huis bij woningen met een vloeroppervlak tot 300 m<sup>2</sup> BVO:

- maximaal 30 % van het vloeroppervlak tot maximaal 60 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor beroep of bedrijf aan huis.
- er is een bed- en breakfast toegestaan van maximaal 2 kamers voor maximaal 4 personen.

Beroep en bedrijf aan huis bij woningen met een vloeroppervlak van 300 m<sup>2</sup> BVO of meer:

- maximaal 20 % van het vloeroppervlak tot maximaal 120 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor beroep of bedrijf aan huis<sup>3</sup>.
- er is een bed- en breakfast toegestaan van maximaal 2 kamers voor maximaal 4 personen.

De overige voorwaarden voor een beroep of bedrijf aan huis, zoals opgenomen in de huidige generatie bestemmingsplannen, blijven gehandhaafd.

#### **4.3 Herzien splitsingsregeling**

In de huidige generatie bestemmingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om villa's onder voorwaarden te mogen splitsen in twee woningen. Deze splitsingsregeling komt te vervallen. Villa's mogen voortaan niet meer worden gesplitst. De gemeente heeft een zeer bijzondere positie in de (boven)regionale woningmarkt als het gaat om het exclusieve woonmilieu. De gemeente wil deze positie behouden. De splitsingsregeling maakt het mogelijk dat een grote woning verdubbelt in twee kleinere woningen. Daarmee neemt het aantal woningen vallend in het exclusieve woonmilieu af. Ook verandert door splitsing de positie van de grote woning op het perceel. Na splitsing versnipperd de tuin ook in twee percelen. De gemeente wil hiermee versnippering tegengaan en het groene karakter van de villawijken behouden.

#### **4.4 Herzien overdekte zwembadregeling**

Het toestaan van de extra bouwmogelijkheid voor overdekte zwembaden in de landgoederenzone is in strijd met het beleid zoals verwoord in de structuurvisie. Daarin is bepaald dat er in principe geen toename aan bebouwd grondoppervlak wordt toegestaan in de landgoederenzone, teneinde versnippering tegen te gaan en het groene karakter van de villawijken te behouden. Er is ook geen noodzaak om extra bouwoppervlak toe te staan voor de bouw van een overdekt zwembad. Een overdekt zwembad kan immers ook in de bestaande bebouwing worden gerealiseerd of in een kelder onder het hoofd- of bijgebouw. De overdekte zwembadregeling komt in zijn huidige vorm daarom te vervallen.

#### **4.5 Afwijkingsregeling sloop/nieuwbouw villa's**

Veel architecten en initiatiefnemers willen graag meer flexibele ruimtelijke kaders bij sloop/nieuwbouw initiatieven. Ook willen ze vooraf weten welke ruimtelijke kaders er gelden. Dan weten ze vanaf de start van het ontwerpproces met welke kaders ze rekening moeten houden. Ook de burens weten dan vooraf waar ze aan toe zijn.

3) Dit betekent dat bij een vloeroppervlak tussen de 180 en 300 m<sup>2</sup> altijd maximaal 60 m<sup>2</sup> voor beroep of bedrijf aan huis mag worden gebruikt en dat bij een vloeroppervlak vanaf 300 m<sup>2</sup> het oppervlak voor beroep of bedrijf aan huis weer kan toenemen. 20 % van 300 m<sup>2</sup> is immers 60 m<sup>2</sup>.



De gemeente wil met een algemene afwijkingsregeling aan deze wens tegemoet komen. Flexibele kaders bevorderen een ruimtelijke kwaliteitsimpuls bij sloop/nieuwbouw initiatieven. Duidelijkheid vooraf bevordert dat initiatiefnemers daadwerkelijk van het bestemmingsplan durven af te wijken om die ruimtelijke kwaliteitsimpuls te realiseren.

Bouwinitiatieven kunnen de ruimtelijke kwaliteit vergroten en de identiteit versterken. Daarmee geeft de gemeente uitvoering aan het provinciaal beleid (versterken Dorps-DNA), het regionale ontwikkelperspectief (in villawijken voortborduren op het huidige karakter) en de structuurvisie (architectonische kwaliteitsimpuls bij gebouwen die niet in het gewenste beeld passen). Voorwaarde is een zorgvuldige inpassing met respect voor de architectonische en landschappelijk kwaliteiten. Ook moet het woongenot van de burens worden gerespecteerd.

#### **Beleidsregels**

De gemeente stelt waar mogelijk per wijk een algemene afwijkingsregeling op. In deze regeling wordt het volgende vastgelegd:

- De maximale goot- en bouwhoogte (*het uitgangspunt is dat voor de hele wijk dezelfde maximale goot- en bouwhoogte geldt, maar dat hiervan kan worden afgeweken bij geaccidenteerde percelen*).
- De minimale afstand tot de perceelgrenzen (*deze afstand is gerelateerd aan de perceelgrootte; hoe groter het perceel, hoe groter de minimale afstand van de nieuwbouw woning tot de perceelgrenzen*).
- De afstand van de rooilijn tot de openbare ruimte (*bij een strakke rooilijn worden nieuwe villa's in de rooilijn van de bestaande villa's geplaatst; bij een dansende rooilijn wordt een minimale en maximale afstand tot de openbare ruimte opgenomen*).
- De maximale footprint (*het uitgangspunt is dat bij sloop/nieuwbouw de totale bouwrechten niet toenemen; bij kleine woningen waarbij het toestaan van een groter bouwvolume bijdraagt aan een ruimtelijke kwaliteitsimpuls ter plaatse mogen de totale bouwrechten wel toenemen*).
- Het maximale oppervlak aan bijgebouwen.

#### **4.6 Kavelpaspoort voor villa's**

Het vaststellen van algemene bouwkaders kan alleen in villawijken met een regelmatige verkaveling en een beperkte variatie aan bebouwing zoals bijvoorbeeld 'Het Duin' in Bennebroek. Is de variatie groot, dan is het lastig om het gewenste beeld in een algemene regeling te vatten. Een algemene regeling kan dan in individuele gevallen tot een toename, maar ook tot een afname van de ruimtelijke kwaliteit leiden.

In dat geval kan beter per bouwinitiatief worden beoordeeld hoe de ruimtelijke kwaliteit kan worden versterkt. Hetzelfde geldt voor villawijken in een geaccidenteerd gebied of in een gebied met aardkundige waarden (zie kaart bijlage 2). Hier moet bijvoorbeeld per perceel worden beoordeeld of de woning in een dal of juist op een heuvel moet staan.

Wie in deze villawijken een bouwplan wil realiseren dat niet in het bestemmingsplan past, kan de gemeente verzoeken om een kavelpaspoort op te stellen. Het kavelpaspoort is een ruimtelijk kader dat wordt gebruikt om een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te toetsen. Indien het college een kavelpaspoort vaststelt, hoeft de initiatiefnemer geen principeverzoek in te dienen.

Het maken van een ruimtelijk kader op maat kost tijd. Dit zal ertoe leiden dat sommige initiatiefnemers een ontwerp zullen maken dat binnen het bestemmingsplan past. Maar het belang van het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit als geheel weegt in dit geval zwaarder dan het bevorderen van een architectonische kwaliteitsimpuls op één perceel.

In een kavelpaspoort legt de gemeente het volgende vast:

- Bebouwingsvlak waarbinnen de villa mag worden gebouwd;
- Maximale footprint, goothoogte en bouwhoogte;
- Kaders bijgebouwen (situering en maximale oppervlakte);
- Eisen met betrekking tot de eventuele herplant van bomen.

Het uitgangspunt is dat de totale bouwrechten niet toenemen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Als er in vergelijking tot de nabijgelegen percelen sprake is van een kleine woning en het toestaan van een groter bouwvolume draagt bij aan een ruimtelijke kwaliteitsimpuls, dan mogen de totale bouwrechten wel toenemen.

In bijlage 6 is de handreiking kavelpaspoort opgenomen. Hierin wordt toegelicht hoe het kavelpaspoort tot stand komt, welke procedure daarna gevolgd wordt en hoe omwonenden worden betrokken.



#### 4.7 Behouden en versterken ruimtelijke kwaliteit

Het beleid is erop gericht om de hoge ruimtelijke kwaliteit van de villawijken te beschermen. In de huidige generatie bestemmingsplannen zijn de villawijken daarom conserverend bestemd. Dit is een goede manier van bestemmen als er geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn. Een conserverend bestemmingsplan kan echter niet altijd voorkomen dat waardevolle kwaliteiten verloren gaan, zelf niet als de hoofdvorm van een villa via de aanduiding 'karakteristiek' wordt beschermd. En daar waar een ruimtelijke kwaliteitsimpuls gewenst is, vormt het conserverende bestemmingsplan juist een belemmering.

De opgave is om tot een goed evenwicht te komen tussen het behoud van waarden en de ruimte om kwaliteit toe te voegen. Er zijn andere instrumenten nodig om te voorkomen dat beeldbepalende villa's worden gesloopt of aangetast en te bevorderen dat herbouw van minder waardevolle villa's tot een passende kwaliteitsimpuls leidt.

De afwijkingsregeling voor sloop/nieuwbouw en het kavelpaspoort dragen bij aan het bevorderen van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls bij sloop/nieuwbouw initiatieven. Dat is wenselijk bij de sloop van minder waardevolle villa's. Er moet echter voorkomen worden dat deze regelingen de sloop van waardevolle villa's stimuleren.

Het aanwijzen van een villa tot monument is een manier om te voorkomen dat deze gesloopt wordt. Dat kan echter alleen als een pand voldoet aan alle zes de criteria om tot monument te worden aangewezen<sup>4</sup>. Niet alle beeldbepalende villa's voldoen aan deze criteria. Een villa kan een hoge architectonische en ensemblewaarde hebben. Maar als er geen sprake is van een bepaalde uniciteit (er zijn veel panden die er precies hetzelfde uitzien) of oorspronkelijkheid (de voorgevel is nog intact, maar voor de rest is het pand ingrijpend verbouwd), komt een pand niet in aanmerking voor een monumentenstatus.

De gemeente wil dat beeldbepalende panden die niet in aanmerking komen voor een monumentenstatus toch worden beschermd. Die bescherming dient zich alleen te richten op het straatbeeld. Het straatbeeld wordt bepaald door de architectonische kwaliteit van de voorgevel(s) en/of de ensemblewaarde (situering en bouwmassa). De gemeente kiest ervoor om deze twee kwaliteiten in het bestemmingsplan met aanduidingen te beschermen. Heeft het pand alleen ensemblewaarde, dan worden alleen de situering en bouwmassa beschermd. Heeft het pand alleen architectonische waarde, dan wordt alleen de voorgevel beschermd. Heeft het pand architectonische en ensemblewaarde, dan krijgt het pand twee aanduidingen.

Het aanwijzen van een pand tot monument betekent een belemmering voor de eigenaar. Deze kan niet meer vergunningsvrij bouwen en heeft voor veel meer ingrepen een vergunning nodig. Het voordeel van het werken met bovengenoemde aanduidingen is dat de eigenaar vergunningsvrij mag bouwen en geen monumentenwijzigingsvergunning nodig heeft als hij wil verbouwen.

Bijkomend voordeel is dat de aanduidingen kunnen bijdragen aan het draagvlak voor de afwijkingsregeling voor sloop/nieuwbouw en het kavelpaspoort. Het kan de angst wegnemen dat deze instrumenten de sloop van waardevolle villa's stimuleren. Er gaan immers juist meer beperkingen voor het slopen van waardevolle panden gelden.

Hoewel er in Bloemendaal veel villawijken met bijzondere architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten zijn, zal de gemeente Bloemendaal geen villawijken meer aanwijzen als beschermd dorpsgezicht. Het bestemmingsplan biedt namelijk al voldoende handvatten om de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten te beschermen. Het conserverend bestemmen beschermt het verkavelingspatroon. Het wegenpatroon ligt vast en landschapswaarden worden via het aanlegvergunningstelsel beschermd. De architectonische kwaliteit en ensemblewaarden van beeldbepalende panden kunnen voortaan met een aanduiding worden beschermd.

#### **Beleidsregels**

Beeldbepalende panden die geen monument zijn, krijgen in het bestemmingsplan de aanduiding 'karakteristiek'. Via deze aanduiding worden de ensemblewaarde (situering en bouwmassa) en/of de architectonische waarde (zichtbare gevels en kappen) beschermd.

4) De zes criteria zijn: Architectonische waarde; cultuurhistorische waarde; ensemblewaarde; zeldzaamheid; oorspronkelijkheid (wat is er nog van het oorspronkelijke gebouw over); bouwkundige kwaliteit (is de bouwtechnische kwaliteit zodanig, dat het pand nog kan worden behouden)

## 5. Uitvoering

In dit hoofdstuk beschrijven we hoe we uitvoering geven aan het beleid uit de nota villawijken. Dit doen we onder andere door het beleid uit te werken en/of door te vertalen in ander beleid en in de bestemmingsplannen.

De nota bijgebouwen, de nota ruimtelijke beoordeling en de nota villawijken worden allemaal in 2017 aan de gemeenteraad voorgelegd. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke punten de nota villawijken met deze nota's overlapt.

### 5.1 Nota bijgebouwen

De nota bijgebouwen wordt in 2017 herzien. De splitsingsregeling en overdekte zwembadregeling zijn opgenomen in de huidige nota bijgebouwen. In de nieuwe nota bijgebouwen komt de overdekte zwembadregeling te vervallen en wordt splitsingsregeling herzien. Hierdoor is de nieuwe nota bijgebouwen op deze twee punten in overeenstemming met de nota villawijken.

### 5.2 Nota ruimtelijke beoordeling

De nota ruimtelijke beoordeling wordt in 2017 herzien. De nota villawijken wordt opgenomen in het overzicht van beleidskaders waaraan kan worden getoetst. Het kavelpaspoort wordt toegevoegd aan de lijst met planologische instrumenten.

### 5.3 Handboek bestemmingsplan

De volgende beleidsuitgangspunten verwerken we in het handboek bestemmingsplannen:

1. Algemene afwijkingsregeling voor sloop/nieuwbouw van villa's als optionele regeling. In de toelichting wordt uitgelegd dat deze afwijkingsregeling is bedoeld voor villawijken met een regelmatige verkaveling en een beperkte variatie in bouwmassa's en perceeloppervlak. De regeling wordt niet toegepast in wijken met bijzondere stedenbouwkundige of landschapswaarden.
2. Het vervallen van de splitsingsregeling.
3. Het vervallen van de overdekte zwembadregeling.
4. Het verruimen van de beroep en bedrijf aan huisregeling.
5. De karakteristiekregeling verwerken we als optionele regeling. Alleen villa's die niet in aanmerking komen voor een monumentenstatus, maar wel architectonische en/of ensemblewaarde hebben krijgen de aanduiding karakteristiek.

### 5.4 Bestemmingsplannen

De gemeente Bloemendaal heeft in de periode 2012 t/m 2016 alle bestemmingsplannen geactualiseerd. De nota villawijken wijkt op een aantal punten af van de bestemmingsplanregels die nu gelden voor villa's.

De gemeente kiest ervoor om het beleid niet tussentijds te verwerken in de bestemmingsplannen. De meeste beleidsuitgangspunten vormen een verruiming ten opzichte van de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de bestemmingsplannen. De nota villawijken zal tot de eerstvolgende herzieningsronde daarom alleen gebruikt worden om initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan te toetsen. Op deze wijze kan de gemeente ervaring opdoen met het nieuwe beleid.

De mogelijkheden voor het bouwen van een overdekt zwembad en het splitsen van villa's worden juist beperkt. In de huidige generatie bestemmingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid voor het splitsen van villa's en een binnenplanse afwijkingsregeling voor het bouwen van een overdekt zwembad opgenomen. Omdat deze mogelijkheden niet bij rechte in de bestemmingsplannen zijn opgenomen, hoeven de bestemmingsplannen op dit punt niet te worden aangepast. Nu het beleid is herzien, vervalt ook de grondslag om een beroep te doen op deze wijzigingsbevoegdheid en binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Zodra de nota villawijken in werking treedt zal het college dus geen medewerking meer verlenen aan plannen om een villa te splitsen of een overdekt zwembad te bouwen.

In 2019 wordt de nota villawijken geëvalueerd. Naar aanleiding van deze evaluatie wordt bepaald op welke wijze het beleid in de bestemmingsplannen wordt verwerkt.

### 5.5 Beschermen kwaliteiten

Beeldbepalende panden worden voortaan met een aanduiding in het bestemmingsplan beschermd. Voorafgaand aan het herzien van elk bestemmingsplan inventariseert de gemeente welke beeldbepalende, niet monumentale panden moeten worden beschermd. Voldoet een pand aan alle zes de criteria (zie voetnoot 5, pagina 23), dan wordt het aangedragen voor de monumentenlijst. Gaat het alleen om de architectonische en/of ensemblewaarde, dan krijgt het pand één of twee aanduidingen in het bestemmingsplan.

De huidige regeling voor karakteristieke panden in de wijk Bloemendaalse Park/ Duin en Daal wordt voorzien. De panden die nu de aanduiding karakteristiek hebben worden ook via de nieuwe regeling



beschermd. Daarbij wordt per pand bekeken of het alleen architectonische waarde heeft, alleen ensemblewaarde of dat het allebei de waarden heeft.

## **5.6 Toevoegen nieuwe villa's**

De Nota villawijken vormt het beleidskader voor sloop/nieuwbouw initiatieven en functiewijzigingen bij bestaande villa's. Er worden echter ook initiatieven aan de gemeente voorgelegd voor het toevoegen van nieuwe villa's. Het kan dan gaan om verdichting (splitsen van een bestaand villaperceel), transformatie (utilitair perceel wordt herontwikkeld tot woningbouw) of inbreiding (bouwen van villa's op onbebouwde gronden).

In hoofdstuk 4 is geen beleidskader geformuleerd voor het toevoegen van nieuwe villa's. De gemeente toetst in zo'n geval aan de hand van de structuurvisie of er kan worden meegewerkt. Is dat het geval, dan wordt er een kavelpaspoort (bij kleine ontwikkelingen van één of enkele villa's) of een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (bij grotere ontwikkelingen) opgesteld voor de betreffende ontwikkeling. De randvoorwaarden uit het ontwikkelperspectief binnenduinrand (hoofdstuk 2.4) gelden daarbij als richtlijn.

## **5.7 Overige uitvoeringsaspecten**

De leges voor het opstellen van een kavelpaspoort worden in de legesverordening 2018 opgenomen. Tot die tijd rekenen we voor het opstellen van een kavelpaspoort dezelfde leges als voor een principeverzoek.