

Toets Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017

Zaaknummer: 477806



Inleiding

Op het perceel van de Binnenweg 27 te Bennebroek staat op dit moment een bedrijfspand. Dit perceel wordt omringd door woningen en is daardoor gelegen in het midden van een woonwijk. De initiatiefnemer heeft op 9 januari 2019 een principeverzoek ingediend om het bedrijfspand te slopen en hier drie rijwoningen voor terug te bouwen. Op dit principeverzoek is in 2019 positief besloten. In 2020 heeft de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aangevraagd voor deze ontwikkeling. Deze beoordeling gaat over die aanvraag.

Het perceel heeft op dit moment de bestemmingen 'Bedrijf' 'Tuin' en 'Groen'. Op deze bestemmingen mogen geen woningen gebouwd worden. Ook de verzochte bergingen in de achtertuin zijn niet mogelijk op de huidige bestemmingen.

Gezien de strijdigheid met het bestemmingsplan moet onderbouwd worden of afwijking van het bestemmingsplan wenselijk is. De aanvraag wordt daarom getoetst aan de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017.

Beleidsregel 1. Wanneer afwijken

Er wordt alleen meegewerkt aan een ruimtelijke procedure die een afwijking van het geldende bestemmingsplan tot gevolg heeft in de volgende gevallen:

1. een verzoek dat voldoet aan het beleid zoals vastgesteld in de Structuurvisie Bloemendaal, of;
2. een verzoek dat voldoet aan het beleid zoals vastgesteld in de 'Nota Bijgebouwen 2017', of;
3. een verzoek waarop een bijzondere omstandigheid van toepassing is.

Sub 1. Structuurvisie Bloemendaal

De Structuurvisie geeft een visie op het ruimtelijk beleid van de gemeente met daarbij ruimtelijke uitgangspunten. Bloemendaal staat bekend om zijn hoge ruimtelijke kwaliteit. De wens is om die ruimtelijke kwaliteit te behouden en waar mogelijk te versterken. Om die reden is het uitgangspunt dat bij alle ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen kritisch gekeken moeten worden of er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In de gemeente zijn door historische ontwikkelingen drie zones met specifieke ruimtelijke kenmerken ontstaan: de kust- en duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. Voor elke zone is aangegeven welke kwaliteiten behouden dienen te blijven en welke ontwikkelingen gewenst zijn. Tevens zijn ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd die de karakteristieken verder vorm moeten geven.

Volgens de Structuurvisie ligt de locatie binnen de dorpenzone. Binnen deze zone zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Wel is het van belang dat nieuwbouw aansluit bij de bestaande dorpsbebouwing qua schaal en sfeer, zodat het authentieke eigen karakter van elk dorp behouden blijft. De aansluiting op bestaande bebouwing en het authentieke karakter worden in beleidsregel 3 beoordeeld.

In de Structuurvisie staat daarnaast dat er vanuit het verleden in woonwijken oude bedrijvigheden en opslagplaatsen aanwezig zijn. Deze functies zijn volgens de Structuurvisie binnen uitgesproken woonomgevingen niet de meest gewenste. In een aantal bestemmingsplannen zijn wijzigingen opgenomen voor woningbouw op de vrijgekomen bedrijfspercelen. In de toekomst wordt dit beleid voortgezet in nieuwe bestemmingsplannen/omgevingsplannen. Daardoor is het volgens de Structuurvisie wenselijk om de bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming. Ook hier geldt dat nieuwbouwplannen qua schaal wel aan moeten sluiten bij bestaande dorpsbebouwing, met zorg voor kwaliteit. Dit wordt wederom in beleidsregel 3 overwogen.

Sub 2. Nota bijgebouwen 2017

De Nota Bijgebouwen dient als ruimtelijk toetsingskader voor het oprichten van bouwwerken behorende bij een hoofdgebouw. In de Nota worden drie verschillende gebiedstypen onderscheiden. Het perceel Binnenweg 27 valt hierbij in gebiedstype 1. Dit gebiedstype betreft voornamelijk de dorpskernen met gemiddeld meer dan 15 woningen per hectare.

Conform de Nota Bijgebouwen is het in gebiedstype 1 mogelijk een bijgebouw, bij hoofdgebouwen en perceeloppervlaktes van dit formaat, van 40% van het perceeloppervlakte met een max tot 30 m² te realiseren.

Sub 3. Bijzondere omstandigheden

Er is geen bijzondere omstandigheid van toepassing op deze aanvraag.

Conclusie beleidsregel 1

Er is in dit geval sprake van een verzoek waarop sub 1, Structuurvisie van toepassing is. De Structuurvisie geeft mogelijkheden om van het bestemmingsplan af te wijken, mits de

nieuwbouwplannen qua schaal en sfeer aansluiten bij bestaande dorpsbebouwing. Dit wordt beoordeeld in beleidsregel 3.

De aanvraag is passend in sub 2. de Nota Bijgebouwen. Sub 3, een bijzondere omstandigheid, is niet van toepassing op deze aanvraag.

Beleidsregel 2 regionale afspraken

Er wordt alleen meegewerkt aan een ruimtelijke procedure die een afwijking van het geldende bestemmingsplan tot gevolg heeft, als de ontwikkeling past binnen provinciale en regionale afspraken over woningbouw, detailhandel en kantoorlocaties.

Regionale afspraken omtrent de bouw van woningen staan in het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025. In dit programma staat onder andere beschreven dat er wordt ingezet op het bouwen binnen Bestaand Stedelijk Gebied, er wordt ingezet op 30% sociale huurwoningen en er worden woningen in het middensegment (goedkope koopwoningen en middeldure huurwoningen) toegevoegd.

De aanvraag voorziet in woningen in het Bestaand Stedelijk Gebied, maar niet in sociale huurwoningen of woningen in het middensegment zoals beschreven. Daarom voldoet de aanvraag gedeeltelijk aan de regionale afspraken omtrent de bouw van woningen.

De ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van 3 woningen in Bennebroek. Deze ontwikkeling is conform jurisprudentie niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling voorziet, vanwege de geringe omvang, niet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in Bro artikel 1.1.1, eerste lid onder i. Onder de Bro worden woningbouwlocaties vanaf 12 woningen aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Ook de ladder voor duurzame verstedelijking, artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is vanwege de bouw van minder dan 12 woningen niet van toepassing.

Conclusie beleidsregel 2

Het voorstel voldoet gedeeltelijk aan de regionale afspraken omtrent woningbouw. Daarnaast is, gelet op jurisprudentie, de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Daarom voldoet het voorstel gedeeltelijk aan beleidsregel 2.

Beleidsregel 3 eisen ruimtelijke kwaliteit

Met het verlenen van medewerking aan ruimtelijke procedures staat in alle gevallen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse voorop. Bij de beoordeling van de ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt in de diverse zones binnen Bloemendaal zoals beschreven in de Structuurvisie:

1. Dorpenzone: bij ruimtelijke procedures in de dorpenzone mag de bestaande ruimtelijke kwaliteit niet verminderen.
2. Landgoederenzone: bij ruimtelijke procedures in de landgoederenzone moet sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
3. Kust- en duinzone: bij ruimtelijke procedures in de kust- en duinzone moet sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van 3 waarden:

- Gebruikswaarden (functionaliteit & doelmatigheid)
- Belevingswaarden (identiteit, schoonheid en aantrekkelijkheid)
- Toekomstwaarden (duurzaamheid, flexibiliteit en beheerbaarheid)

De Binnenweg 27 ligt in de dorpenzone, waarde de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet van verminderen.

Gebruikswaarde

Op het perceel staat momenteel een bedrijfspand dat omringd wordt door woningen. Het pand is vervallen en past qua functie niet bij de omliggende omgeving. Het initiatief om hier woningen te

bouwen past beter bij de omgeving. Bovendien draagt het plan bij aan de huidige woningbouwopgave. Dit is positief voor de gebruikswaarde van het perceel. Voor de woningen aan de Van Verschuer Brantslaan 18, 20, 22, 24 en 26 verdwijnt het bestaande bedrijfspand tegen de achterzijde van hun perceel aan. Dit heeft een positief effect op de gebruikswaarde van hun achtertuin, doordat er geen zicht meer is op de vervallen loods. Voor de woningen aan de Van Verschuer Brantslaan 30, 32 en 34 wordt er bebouwing gerealiseerd achter hun achtertuinen. De woning aan de Binnenweg nummer 45 krijgt er een woning aan de westzijde bij. Dit kan nadelige effecten hebben met betrekking tot schaduwwerking en privacy. Uit de ingediende stukken blijkt dat er geen nadelige effecten zijn op de schaduwwerking of privacy van de nieuwe op de huidige woningen. Wel zal er schaduwval ontstaan in de tuinen, voornamelijk bij huisnummer 30.

Ook daalt de gebruikswaarde van het perceel enigszins door het kappen van een aantal grote bomen. Deze staan op de plek waar de woningen zijn voorzien en kunnen daarom niet worden behouden. Deze worden in het plan niet gecompenseerd en zorgen voor een minder landschappelijk zicht vanaf de naastgelegen tuinen.

Tot slot voldoet de aanvraag niet aan de richtafstand voor geluid van woningen vanaf een tennisbaan. Hierdoor ervaren de toekomstige bewoners mogelijk geluidsoverlast en wordt de tennisbaan mogelijk beperkt.

Het parkeren wordt op eigen perceel opgelost. Het perceel is toegankelijk via een smalle toegangsweg. Er worden vijf parkeerplaatsen gerealiseerd wat voldoet aan de parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning volgens de Parkeernota.

Belevingswaarde

Het wijkje rondom het plangebied kan gezien worden als de entree van Bennebroek, waarin de Binnenweg met aan de oostzijde het Bennebroekerbos het straatbeeld vormt.

Aan de zuidzijde van het perceel worden de drie woningen toegevoegd. Naast deze woningen is al een blok van drie woningen aanwezig. In datzelfde ritme en met dezelfde hoogte. Het gaat hier echter om woningen van twee lagen waar de tweede laag een flauwe kap ligt. De overige woningen in het gebied hebben vrijwel allemaal twee lagen met een plat dak of een kap. De architectuur van de nieuw voorziene woningen is hierbij niet passend.

De locatie ligt net buiten het dorpscentrum van Bennebroek, waar historisch enige lintbebouwing aanwezig was. De plek is later verder verdicht en vormt nu een buurtschap in een landschappelijke omgeving. Het is passend deze groene kwaliteit zo veel mogelijk te behouden.

De nieuwe woningen krijgen grote tuinen met daarbij behorende extra bouwmogelijkheden. Hierdoor neemt de hoeveelheid verharding in de buurt toe. Dit heeft een negatief effect op het exclusieve groene karakter dat in Bloemendaal wordt nagestreefd en hier passend is. Tevens zijn de woningen niet ruimtelijk royaal ingepast. Geheel bezien daalt de belevingswaarde.

Toekomstwaarde

Door de krappe inpassing van de woningen zijn deze, en de omringende ruimtes, minder goed te beheren en te onderhouden. Er is bijvoorbeeld weinig ruimte langs de woningen. Daarnaast zijn de woningen lastig te bereiken vanaf de openbare weg: met 1 oprit naar de woningen toe waarbij men via de parkeerplaats en tuin alleen de achterzijde van de woningen kan bereiken.

Daarnaast moeten de woningen voldoen aan de meest actuele duurzaamheidseisen. Om te controleren of de woningen hier aan voldoen moet er een GPR Gebouw berekening worden ingediend. Deze berekening is tot op heden niet ingediend, waardoor dit niet gecontroleerd kan worden.

Als de nieuwbouw leidt tot een toename van het verhard oppervlak van 500 m² of meer, moet er vanuit het Hoogheemraadschap Rijnland 15% van de toename aan oppervlaktewater worden aangelegd. Dit is niet het geval.

Er is een verkennend bodemonderzoek verricht volgens de richtlijnen uit de NEN 5740 en de onderliggende norm NEN 5725. Er zijn geen bijzonderheden geconstateerd in het bodemonderzoek. Daarnaast is de bodem eind 2020 gezeefd. Ook daar zijn geen bijzonderheden uit naar voren gekomen, waardoor het verzoek tot aanvullend onderzoek volgens NEN 5707 vervalt.

Conclusie beleidsregel 3

Het plan zorgt voor een daling van de belevingswaarde. Woningbouw is meer passend dan de huidige bedrijfsbestemming, mits deze met oog voor ruimtelijke kwaliteit wordt ingepast. Bouwen van woningen is daarom niet ondenkbaar. In dit initiatief worden grote bomen gekapt, vermindert landschappelijke royale kwaliteit en ook het zicht vanuit naastgelegen tuinen verminderd. Daarnaast past de architectuur van de woningen niet bij de omgeving, waar een relatief sterk eenduidig bebouwingsbeeld heerst. De toekomstwaarde blijft gelijk, mits wordt voldaan aan de duurzaamheidseisen. Om dat te controleren is indienen van een GPR Gebouwberekening nodig. Afgewogen kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse afneemt.

Conclusie

Het voorstel voldoet aan beleidsregel 1, omdat het plan binnen de Structuurvisie past. Vanwege de geringe omvang hoeft het voorstel niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast voldoet het voorstel gedeeltelijk aan de regionale afspraken, waardoor de aanvraag aan beleidsregel 2 gedeeltelijk voldoet. Beleidsregel 3 is niet akkoord. Daarom geeft team Ruimtelijke Ordening een negatief advies op deze ontwikkeling.