

Datum : 3 oktober 2022
Uw kenmerk : -
Zaaknummer : 1004191
Behandeld door :
Doorkiesnummer : 023-52225721
Onderwerp : Eindbrief principeverzoek kansrijk (n.a.v. gewijzigd plan)
Verzonden : 3 oktober 2022
Bijlage(n) : -

Op 16 maart 2022 heeft u een principeverzoek ingediend voor Wilinklaan 2 te Bennebroek. U heeft gevraagd om het slopen en het oprichten van een nieuwe villa. In deze brief informeren wij u over ons standpunt.

Uw bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan Bennebroek 2016, geconsolideerd
Het plan is in strijd met artikel 13.2.1 van het bestemmingsplan, omdat het niet is toegestaan om gebouwen te realiseren in de bestemming 'Tuin'.

Het plan is in strijd met artikel 17.2.1 lid a van het bestemmingsplan, omdat het hoofdgebouw met circa 30,7 m² buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

Het plan is in strijd met artikel 17.2.1 lid d van het bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane goothoogte van 3,5 meter wordt overschreden met circa 2,32 meter.

Het plan is in strijd met artikel 25.2 lid a van het bestemmingsplan, omdat ondergrondse bouwwerken worden gerealiseerd in de bestemming 'Tuin' waar geen gebouwen zijn toegestaan.

Afwijking is mogelijk middels de buitenplanse afwijkmogelijkheid in artikel 4 onderdeel 1 van bijlage II bij het Besluit Omgevingsrecht.

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.

Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017

De initiatiefnemer wil de villa aan de Willinklaan 2 te Bennebroek slopen en er een nieuwe villa bouwen. De woning is fors groter dan de huidige en aangepast aan de wensen van deze tijd met bijvoorbeeld een open keuken. Ook geeft het de initiatiefnemer een grotere ondergrondse garage en extra bergingen. Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan omdat het niet is toegestaan gebouwen te realiseren in de bestemming Tuin of buiten het bouwvlak, de maximale goothoogte van 3,5 meter wordt overschreden en ook ondergronds gebouwen worden gerealiseerd in de bestemming Tuin.

De aanvraag is eerder behandeld waarbij het initiatief negatief is beoordeeld op de belavingswaarde. De woning zou erg groot worden beleefd op de relatief smalle kavel. Hierdoor zou ook het geaccidenteerde terrein minder te beleven zijn. De initiatiefnemer heeft het ontwerp nadien aangepast en toegelicht dat er nu de wens is de woning 1,8 meter naar links te verplaatsen en er ook bereidheid is negatieve gevolgen voor de natuurwaarde te compenseren.

Gezien de strijdigheid met het bestemmingsplan moet onderbouwd worden of afwijking van het bestemmingsplan wenselijk is. De gewijzigde aanvraag wordt daarom opnieuw 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

Binnen de Structuurvisie valt dit plan in de dorpenzone. Hierbij is het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit niet mag afnemen. Dit zal worden beoordeeld in beleidsregel 3.

Sub 2. Nota bijgebouwen 2017

De Nota bijgebouwen is niet van toepassing omdat het gaat om de realisatie van een hoofdgebouw.

Sub 3. Bijzondere omstandigheden

Er zijn geen bijzondere omstandigheden.

Conclusie beleidsregel 1

Het plan is passend binnen beleidsregel 2

Beleidsregel 2. Regionale afspraken

Beleidsregel 2 spreekt zich niet uit over dit bouwplan.

Conclusie beleidsregel 2

Beleidsregel 2 is niet toepassing.

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)

Gebruikswaarde

De woning wordt flink groter en door onder andere een lift, levensloopbestendig. Wel moeten een aantal volwassen bomen (zomereik) en onderbegroeiing worden gekapt. De gebruikswaarde voor biodiversiteit kan door het verplaatsen van de woning beter worden gecompenseerd dan in het oude voorstel. Het is belangrijk in het tuinontwerp rekening te houden met deze compensatie.

Belevingswaarde

Het initiatief is gelegen in de villawijk 'Het Duin' gelegen in de dorpenzone. Dit betekent dat de ruimtelijke kwaliteit gelijk moet blijven om het initiatief mogelijk te maken. De wijk kenmerkt zich door de beleving van nog aanwezige strandwallen waardoor er glooiing in het terrein zit bij de woning. Ook betreft het een groene wijk met hoge ruimtelijke kwaliteit en veel groen. De woningen zijn van verschillend formaat en met verschillende uitstraling, wat vanuit de welstandsnota een belangrijke te behouden kwaliteit is. Ook verschillen de kavels veel in oppervlakte.

Het ontwerp van de woning blijft vrijwel ongewijzigd en is passend in de omgeving. Door de verplaatsing naar links komt de woning dicht tegen een beboste kavel aan te liggen en ontstaat meer ruimte aan de rechterzijde. Hierdoor wordt de beleving van het geaccidenteerde terrein behouden en oogt de woning minder groot. Bijkomend voordeel is dat het grote hoogteverschil tussen de nieuwe woning en de woning er rechts naast ruimtelijker wordt beleefd. Ook oogt de situatie minder verhard. De ondergrondse parkeergarage, die er ook in de huidige situatie is, draagt bij aan het minder verstenen van de kavel. De belevingswaarde ten opzichte van de huidige situatie neemt nu niet af, maar blijft gelijk.

Toekomstwaarde

De oude woning wordt gesloopt en er wordt een nieuwe gebouwd. Enige compensatie voor al deze werkzaamheden en materiaalgebruik is te vinden in de erg duurzame vormgeving van de nieuwe woning. Het ontbreken van een puntdak wordt gebruikt om uit het zicht zonnepanelen toe te passen. Daarnaast wordt vanwege het rietdak geen dakgoot toegepast en daardoor veel meer water in de bodem infiltreert dan in de huidige situatie. De zandige (duin-)bodem is hiervoor geschikt.

Conclusie beleidsregel 3

Het initiatief is positief beoordeeld op de ruimtelijke kwaliteit vanwege de vermeerdering van de gebruikswaarde, mits de kap van bomen en onderbegroeiing grotendeels wordt gecompenseerd. De initiatiefnemer zoekt het uiterste op van wat de kavel aan massa aan kan zonder dat de belevingswaarde afneemt. Het is belangrijk dat bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning de woning niet groter wordt voorzien en compensatie van groen voldoende is onderbouwd.

De woning is passend in de omgeving, landschappelijk juist gepositioneerd en zeer duurzaam vormgegeven. Maar veel natuurwaarde gaat verloren. Al grotendeels met de initiatiefnemer besproken compensatiemaatregelen zijn:

- Groene, inheemse, erfafscheiding van bijvoorbeeld veldesdoorn- of beukhaag, als schuil- en verblijfplaats voor veel kleine fauna,
- Drie inheemse bomen die passen in het landschap ter plaatse: de zandgronden. Gedacht kan worden aan allerlei soorten zoals beuk, zomer- of winterseik, veldesdoorn, zoete kers, wilde lijsterbes en andere of wat kleiner blijvende cultivars hiervan. Waarvan een (bij voorkeur zo groot mogelijke) boom in de voortuin met natuurlijke vorm.

- Grotendeels gebruik van halfverharding onder de overstekken zoals grind of split.

Conclusie principebesluit

Het plan is passend binnen beleidsregel 1. Beleidsregel 2 is niet van toepassing. Het plan is passend binnen beleidsregel 3. Op basis van het ruimtelijk beleid kan daarom medewerking worden verleend aan dit bouwplan mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd onder de conclusie bij beleidsregel 3.

Redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Bloemendaal heeft het bouwplan beoordeeld. Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota gemeente Bloemendaal 2013. De commissie adviseerde op 15 september 2022:

"Het betreft het vierde preadvies. De architect is aanwezig voor een toelichting. Er zijn nieuwe tekeningen en foto's vanaf de straat aangeleverd. In de tekeningen worden diverse voorstellen voorgelegd aan de commissie. In de voorstellen wordt gevarieerd met de gevelindeling, kapvormen en -hoogten, het dakoverstek, het volume van de erker aan de voorgevel, de breedte van de zijuitbouw aan de rechterkant en extra groen boven de garage.

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan een afwijking. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte criteria (11. Village gebied Bennebroek). De commissie bedankt voor de studie en waardeert het dat ze meegenomen wordt in de verschillende denkrichtingen. De aanpassingen aan de kap, het dakoverstek en de erker verbeteren het ontwerp. Het volume past nu beter op de kavel en de toegang naar de garage is nu meer ondergeschikt aan het hoofdvolume. Een dakvorm met een nok geniet nog steeds de voorkeur, maar gezien de moeite die is gedaan om tot een passend ontwerp te komen en de hoge kwaliteitseisen verduurzamingsambitie gaat de commissie akkoord op hoofdlijnen."

Bel gerust als u vragen heeft

Heeft u nog vragen over dit besluit? Of over de verdere procedure? Belt u dan gerust via telefoonnummer (023) 5225721. Of stuur een e-mail

Met vriendelijke groot,

Namens burgemeester en wethouders van Bloemendaal,