

# RUIMTELIJKE BEOORDELING

## Bouwplan Binnenweg 27 Bennebroek

### Te beoordelen initiatief

De initiatiefnemer wil drie woningen bouwen aan de Binnenweg 27 te Bennebroek. Dit is het kadastrale perceel A4053. Op dit perceel staat momenteel nog een bedrijfsgebouw van één bouwlaag. De bedrijfsvoering is gestaakt; het gebouw en het terrein staan leeg.

Het woningbouwinitiatief past niet in het vigerende bestemmingsplan. Voor realisatie is een juridisch-planologische procedure nodig. Alvorens deze in te gaan, is een ruimtelijke beoordeling van het initiatief noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin.

### Uitgangssituatie

De te ontwikkelen kavel meet 1.143 m<sup>2</sup> en heeft een langgerekte vorm van circa 80 bij circa 15 meter. De kavel bevindt zich middenin een min of meer rechthoekig bouwblok. Vanaf de omliggende wegen en paden is de kavel niet te zien, behoudens enkele duidelijk zichtbare grote bomen in de zuidrand van de kavel.

De ontsluiting verloopt via een 50 meter lang, smal openbaar toegangspad dat direct achter de achtertuinen van 16 van de 34 woningen in het bouwblok loopt. Dit pad dient alleen de te ontwikkelen kavel en is onverhard.

Op de kavel staat een te slopen bedrijfsgebouw in één laag. De noordelijke helft van de kavel is volledig verhard; de zuidelijke helft is groener, met onder andere enkele grote bomen. Deze staan vooral aan het slootje dat de zuidgrens van de kavel vormt.

Het bouwblok rondom de te ontwikkelen kavel kan gezien worden als de entree van Bennebroek, waarin de Binnenweg samen met het Bennebroekerbos het straatbeeld bepaalt. Dit bouwblok is historisch gezien stapsgewijs gegroeid. De Binnenweg aan de oostkant is de oorspronkelijke route langs het bouwblok. Daaraan staat qua omvang, ouderdom en stijl gevarieerde bebouwing. Achter deze lintbebouwing heeft zich vervolgens een enigszins informeel bedrijvengebied ontwikkeld, bereikbaar via enkele paden vanaf de Binnenweg. De huidige kavel, loods en toegangspad zijn daarvan een laatste restant. De afgelopen decennia zijn eerst de noordrand en vervolgens de westrand van het bouwblok ontwikkeld voor woningbouw. De westrand heeft daarbij een consistente vorm van bebouwing en gevelbeeld gekregen. De overheersende bouwhoogte is twee bouwlagen, al dan niet met kap. Daarop zijn uitzonderingen.

Alleen de zuidrand van het bouwblok is niet volledig bebouwd. Het rommelige, maar groene binnengebied maakt hier nog contact met het landschap aan de zuidzijde.

De tuinen in het bouwblok zijn enorm gevarieerd qua vorm, oriëntatie en omvang. Het kleinst zijn de tuinen van Verschuer Brantslaan nrs. 6-36, die direct begrensd worden door de kavel of het toegangspad.



## Bouwplan

Het bestaande bedrijfspand wordt gesloopt. Aan de zuidrand van het perceel wordt één volume met drie rijwoningen toegevoegd, in hetzelfde ritme en met dezelfde nokhoogte als het rijtje Verschuer Brantslaan 41-45 er direct naast. Het bestaande toegangspad vanaf de Binnenweg blijft de hoofdonthouding voor auto's. Dit pad komt uit aan de noordzijde van de nieuwbouw. Hier komen 5 parkeerplaatsen op eigen terrein. Tussen deze parkeerplekken en de nieuwbouw komen, op het noorden georiënteerd, tuinen met bergingen. Ten zuiden van de nieuwbouw waren in het oorspronkelijke bouwplan grote voortuinen gepland. Omdat de gemeente de daarvoor benodigde grond niet langer wil verkopen zijn in het voorliggende bouwplan deze tuinen vervallen. Daarmee is ook de toegankelijkheid voor voetgangers vanaf deze zijde vervallen.

## Methodiek

De beoordeling is gebaseerd op de actuele versie van het bouwplan, een locatiebezoek in oktober 2023 en de gemeentelijke Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017. Waar voor een goed begrip noodzakelijk is ook de voorgaande versie van het bouwplan in de beoordeling betrokken. De nota Ruimtelijke Beoordeling heeft als doel om de verzoeken om afwijking van het bestemmingsplan goed en efficiënt te kunnen geleiden en biedt een inhoudelijk beoordelingskader. Aan de hand van deze nota kan een afweging gemaakt worden over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Bloemendaal.

Met het verlenen van medewerking aan ruimtelijke procedures staat in alle gevallen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse voorop. De Nota geeft uitgebreide handvatten voor de beoordeling van een strijdig plan aan de hand van drie kernwaarden: Gebruikswaarde, Belevingswaarde en Toekomstwaarde. Bij de beoordeling van de ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt in de diverse zones binnen Bloemendaal, zoals beschreven in de Structuurvisie. De locatie Binnenweg 27 ligt in de 'Dorpenzone'. **In deze zone is het uitgangspunt dat bij ruimtelijke procedures de bestaande ruimtelijke kwaliteit niet mag verminderen.** De voorliggende beoordeling toetst dus alleen op dit criterium.

Hieronder zijn de bevindingen beschreven. Eerder werd het plan al door de gemeente Bloemendaal zelf beoordeeld. Die eerdere beoordelingen zijn niet gebruikt als kader of vertrekpunt voor deze nieuwe, externe beoordeling.

## Beoordeling gebruikswaarde

Het begrip gebruikswaarde doelt op aspecten als doelmatigheid, functionaliteit etc. Hoe een plek gebruikt wordt of gaat worden staat centraal. Dat leidt tot onderstaande observaties.

- De huidige bedrijfsbestemming is niet passend in een relatief klein bouwblok. Het initiatief om hier woningen te bouwen is wél consistent met de rest van het blok. Mogelijke vestiging van hinderlijke bedrijvigheid is niet meer aan de orde. De nieuwe woonfunctie legt geen functionele beperkingen op aan de omgeving. De kavel biedt voldoende ruimte voor omzetting naar een woonbestemming.
- De huidige configuratie van het bouwplan, met al het bouwvolume in de krappe zuidrand, is echter geforceerd. Nu in het voorliggende plan de tuinen aan de zuidzijde vervallen zijn blijft aan de zuidzijde slechts een circa 1,80 meter smalle strook privézone over met weinig gebruiksmogelijkheden. Bewoners zullen de tuinen aan de noordzijde gaan gebruiken. Deze zijn echter ongunstig georiënteerd.
- Er komen op eigen terrein vijf parkeerplaatsen. Dit voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm. De toegangsrouten voor auto's is echter inefficiënt lang en loopt direct en hinderlijk langs de achtertuinten van 16 van de 34 woningen in het blok.
- Door het vervallen van de tuin, en daarmee een echte voetgangersentree aan de zuidzijde, loopt de enige langzaam verkeersontsluiting via het bestaande achterpad. Dit is een relatief lange wandeling, uitsluitend in noordoostelijke richting. Echter, de dichtstbijzijnde winkel-, en horecavoorzieningen liggen allemaal ten zuiden van de locatie. Deze situatie nodigt niet uit tot lopen, zeker niet voor ouderen en mindervaliden.
- De aanrijroute via het langgerekte pad is tevens een zeer inefficiënte en niet passende vorm van ruimtegebruik in het bouwblok.
- Het nieuwe bouwvolume veroorzaakt 's ochtends enige extra schaduw in de tuinen van Van Verschuer Brantslaan nrs. 30-32 en 's middags in de achtertuinten van nr. 45. Dit effect is beperkt en in een stedelijke omgeving acceptabel.
- Er ontstaat geen privacyprobleem, mits één dakkapel voorzien wordt van ondoorzichtig glas. De ontwikkelaar heeft aangegeven dit te doen.
- De nieuwbouw voldoet niet aan de richtafstand voor geluidsoverlast vanaf een tennisbaan. Datzelfde geldt echter al voor de bestaande, omliggende woningen.
- De ontwikkeling, hoe klein ook, zorgt voor iets extra draagvlak voor lokale horeca en detailhandel, met name aan de Bennebroekerlaan en Schoollaan.

Conclusie: Het woningbouwplan kende in zijn oorspronkelijke versie al enkele zwakke punten. Door het vervallen van de tuinen aan de zuidzijde zijn dat er meer geworden. Het bouwplan veroorzaakt alles overziende echter geen verslechtering van de gebruikswaarde van de locatie en zijn omgeving, ten opzichte van de huidige bedrijfsbestemming. Het is juist de huidige bedrijfsbestemming die, ingeklemd tussen woonbebouwing en de actuele milieuwetgeving in aanmerking nemend, aan gebruikswaarde heeft ingeboet.

## Beoordeling belevingswaarde

Het begrip belevingswaarde doelt op aspecten als identiteit, schoonheid, aantrekkelijkheid etc. De focus ligt op de passendheid van het bouwplan bij de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving.

- De verkavelingsstructuur en omliggende bebouwing zijn [deels] waardevol en historisch. Het bouwplan vormt daar in beginsel geen inbreuk op.
- Het plan creëert woningen op een uitzonderlijke, introverte plek. Dit aspect draagt niets bij, maar doet ook geen afbreuk aan de belevingswaarde.
- De nieuwbouw vormt een nieuwe blokkade in de huidige, geleidelijke overgang van natuur en landschap rondom het bouwblok, naar de tuinen aan de binnenzijde van het bouwblok. Het gevoel aan/nabij het landschap te wonen verdwijnt voor omliggende woningen verder uit beeld. Het plan is vooral steenachtig van karakter. Enkele bestaande, merendeels gezonde bomen van 5 tot 10 meter hoogte worden gekapt en niet gecompenseerd. Dit betreft o.a. een Thuja en een Laurier. De eveneens te kappen Es is waarschijnlijk ziek en niet te behouden. De bestaande beplanting is niet inheems, maar wel van waarde als schuilmogelijkheid voor tuinvogels.
- Vanaf de openbare weg is via een lang pad, de parkeerplaats en tuin alleen de achterzijde van de woningen te bereiken. Deze situatie is en blijft onaantrekkelijk. Dit is één grote achterkantsituatie. Door het niet langer in de planvorming betrekken van perceel A4935 is nu ook de kavel zelf aan alle zijden een achterkant geworden. De woningen zijn nergens georiënteerd op de openbare ruimte. Noch de toegangsweg, noch de kavel, noch het geplande gebouw maken nu front naar publiek gebied. Niets in deze ontwikkeling draagt bij aan de verblijfskwaliteit van dit woongebied.
- In de oorspronkelijke ruimtelijke beoordeling van 2020 is geoordeeld dat de te bouwen woningen hetzelfde ritme en dezelfde hoogte hebben als het blok van drie woningen gelegen aan de Van Verschuer Brantslaan 41 tot 45 en dus passend zijn in de omgeving. Dat is echter slechts een deel van het verhaal. De nieuwbouw is dwars op de smalle kavel geplaatst, in plaats van bijvoorbeeld in de lengte, zoals het te slopen bedrijfspan. Het volume komt, mede hierdoor, dichtbij de achtertuinen van de woningen Verschuer Brantslaan 30-32. Doordat de nieuwbouw bovendien onder een hoek staat, voelt deze ontmoeting minder prettig. De nieuwbouw is niet zo ruimtelijk royaal ingepast, als in Bennebroek verwacht mag worden.
- De bestaande situatie lijkt op zich niet sociaal onveilig. Het bouwplan heeft wel wat 'moeilijke' aspecten. Dat zijn het toegangspad, waarvan de status onduidelijk is, en de ruimte rond het parkeren, waarop geen woningen uitkijken. Dit zal in deze buurt naar verwachting echter niet tot problemen leiden.
- De welstandscommissie heeft eerder geoordeeld dat het uiterlijk en de plaatsing van de te bouwen woningen niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Echter, door de gewijzigde omstandigheden is de voorziene voorgevel nu een tweede achtergevel geworden. Beide gevels staan nu in een achterkantsituatie, waarbij de gedachte achtergevel nu de feitelijke voorgevel is geworden. De nieuwe inpassing vraagt nu eigenlijk een update van het welstandsoordeel.

Conclusie: Het woningbouwplan veroorzaakt alles overziende een verslechtering van de belevingswaarde van de locatie en zijn omgeving, ten opzichte van de huidige situatie. Ten eerste de bomenkap is een significante verslechtering van de natuurbeleving binnen het bouwblok, door vermindering van groen en tuinvogels. Ten tweede kent het

bouwplan, door zijn gewijzigde inpassing, nu uitsluitend achterkantsituaties. Ten derde wordt, gezien vanuit de nieuw te introduceren woonfunctie, een passender belevingskwaliteit van het lange toegangspad verwacht. Dit pad wordt immers onderdeel van de woonomgeving. Het pad blijft echter ongewijzigd. Dit is daarom een verslechtering van de woonkwaliteit, ook al gaat het om een bestaand pad.

## Beoordeling toekomstwaarde

Het begrip toekomstwaarde doelt op aspecten als duurzaamheid, flexibiliteit, beheerbaarheid etc. Toetsing op deze waarde leidt tot onderstaande bevindingen.

- De nieuwbouw zelf voldoet naar verwachting aan de actuele, landelijke energie- en duurzaamheidseisen. Er is echter geen aandacht besteedt aan natuurinclusief bouwen. Dit zou nog gecorrigeerd kunnen worden
- Het bouwplan is gesitueerd in de zone waar alle grotere struiken en bomen staan. Deze moeten worden gekapt. Het bouwplan staat bovendien dicht op een slootje, met momenteel een groene oever. Dergelijke oevers zijn ecologische hotspots. De vervanging door een stenen kade is een aantasting van natuurwaarde. Al met al vervalt een belangrijke 'stepping stone' tussen het landschap en het groene binnengebied van het totale bouwblok. Dit is een blijvende verslechtering van ecologie en biodiversiteit, op het schaalniveau van het blok.
- De onbebouwde ruimte kent teveel onnodige verharding. Er is geen aandacht voor klimaatadaptatie. De oever van de sloot wordt volledig beschoeid en versteend.
- De nieuwbouw is niet gericht op flexibel of toekomstig veranderend gebruik; het is éénduidig woningbouw. Dat is op deze plek geen onjuist uitgangspunt.
- Het vervallen van de zuidelijke ontsluiting heeft als gevolg dat het inefficiënte, noordelijke toegangspad de enige ontsluiting wordt voor elke type verkeer, ook voor de voetganger en fietser. De ruimtelijk wenselijke optie om dit pad op enig moment in de toekomst op te heffen en het oppervlak toe te delen aan collectief groen of privé-tuinen voor omwonenden vervalt dan. Dit beperkt de toekomstige woonkwaliteit en ecologische waarde van het hele bouwblok.
- Het schrappen van de zuidelijke ontsluiting betekent ook dat ouderen en mindervaliden niet uitgenodigd worden tot lopen.
- De ongebruikelijk introverte ligging van de nieuwe woningen is stedenbouwkundig niet wenselijk, maar leidt niet per se tot blijvend minder woongenot.
- De kavel zelf is en blijft privaat terrein en is goed te beheren. Het toegangspad is formeel openbaar gebied en is minder goed te beheren. Het pad loopt langs de schuttingen van achter- en zijtuinen en is vanaf de Binnenweg of omliggende woningen nauwelijks te zien.
- De te kappen bomen worden niet 1-op-1 binnen het plan met nieuwe bomen gecompenseerd. De oever van de sloot wordt voorzien van een damwand. Deze beide ingrepen doen afbreuk aan de ecologische toekomstwaarde in het hele binnengebied, omdat ze de link leggen met het omliggende landschap.

Conclusie: Het woningbouwplan veroorzaakt alles overziende een verslechtering van de toekomstwaarde van de locatie en zijn omgeving, ten opzichte van de huidige situatie. Dat zit hem vooral in de verslechtering van de lokale ecologie en het onomkeerbaar noodzakelijk blijven van het toegangspad.

## Conclusie Ruimtelijke beoordeling

Het woningbouwplan veroorzaakt een verbetering van de gebruikswaarde, maar een verslechtering van de belevings- en toekomstwaarde van de locatie en zijn omgeving, ten opzichte van de huidige situatie.

De gebruikswaarde verbetert doordat een woonfunctie hier zonder meer beter passend is dan een bedrijfsfunctie. Aan de verslechtering van belevings- en toekomstwaarde liggen twee oorzaken ten grondslag. De eerste oorzaak voor verslechtering zijn de bomenkap en de omgang met de sloot, die verlies aan bestaande groene beleving en ecologische toekomstwaarde in het hele bouwblok veroorzaken. De tweede oorzaak voor verslechtering is het introduceren van de woonfunctie, zonder in een mate en vorm van ontsluiting te voorzien die functioneel, qua beleving en qua toekomstwaarde van het hele bouwblok passend is. Beide punten van verslechtering komen niet voort uit de bestemmingswijziging per se, maar uit concrete beslissingen in opzet en inrichting van het bouwplan door de initiatiefnemer enerzijds en de omgang met het bouwplan door de gemeenteraad anderzijds.

Het vervallen van de voortuinen en ontsluitingen ter plaatse van perceel A4935 betekent een significante verslechtering ten opzichte van het vorige plan, met name qua belevings- en toekomstwaarde. Het bouwplan heeft nu niet het niveau dat gewenst is op deze locatie. De, ten opzichte van een eerder oordeel, negatievere ambtelijke beoordeling uit 2022 door de gemeente is daarom begrijpelijk. Relevant is echter uitsluitend de in de Nota Ruimtelijke Beoordeling opgenomen cruciale benchmark: Geen vermindering van de **bestaande** ruimtelijke kwaliteit. Daaraan voldoet het bouwplan op de twee bovengenoemde aspecten niet.

## Hoe nu verder?

Het advies is om het voorliggende plan geen omgevingsvergunning te verlenen. Dat laat onverlet dat een woonfunctie prima denkbaar is op deze plek.

Er zijn een aantal mogelijke oplossingsrichtingen die door de initiatiefnemer en gemeente, bij voorkeur in actieve samspraak met direct omwonenden, verkend kunnen worden. Mijns inziens zijn dat:

- Realisatie van twee in plaats van drie woningen, zodanig dat bomenkap achterwege kan blijven en misschien iets meer afstand gehouden kan worden tot buurkavels;
- Behoud van de groene oever van de sloot, zonder damwand;
- Wél voorzien in een zuidelijke voetgangersontsluiting, via [een deel van] perceel A4935;
- Bezien of voor de benodigde parkeerplaatsen voor de twee nieuwe woningen ergens net buiten het bouwblok een plek gevonden kan worden;
- Vervolgens bekijken of de dan overbodige parkeerplaatsen en toegangsrouten in het bouwblok een groen- of tuinbestemming kunnen krijgen, ten behoeve van zowel de huidige omwonenden als de nieuwe bewoners.

Ik hoop op een constructieve opstelling van alle betrokkenen.

27 november 2023

Danny Edwards