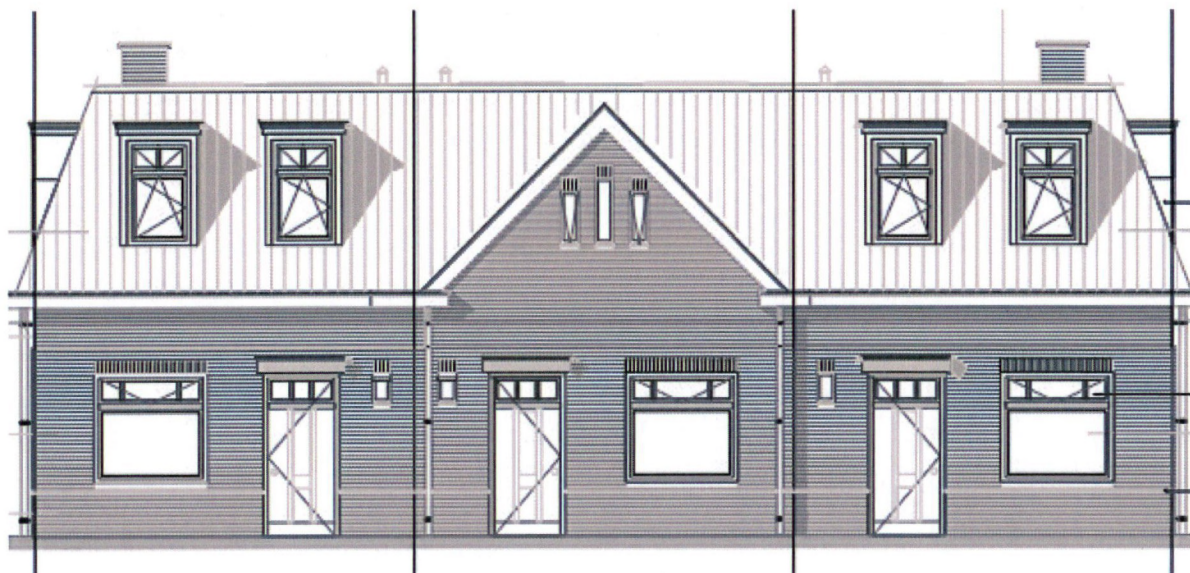


Toets Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017

Zaaknummer: 1197999

Adres: Binnenweg 27 te Bennebroek



Inleiding

Door de initiatiefnemer is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de Binnenweg 27 te Bennebroek. De planlocatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan Bennebroek 2016 in de enkelbestemmingen 'Tuin' en 'Bedrijf' en in de dubbelbestemming 'Archeologie 3'. Het plan betreft het realiseren van drie woningen op een locatie van een bedrijfspand.

Het realiseren van woningen op de bestemming 'Tuin' en 'Bedrijf' is niet toegestaan.

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. Opgemerkt wordt dat het initiatief niet in strijd is met de geldende dubbelbestemming.

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 de ruimtelijke uitgangspunten van het gebruik in de dorpenzone, waar de locatie zich bevindt. Binnen de



dorpenzone is het beleid gericht op het behouden en versterken van de authentieke karakters van elk dorp. Verder moet nieuwbouw aansluiten bij bestaande dorpsbebouwing qua schaal en sfeer. Bij onderhavig initiatief wordt voor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit verwezen naar beleidsregel 3.

In de Structuurvisie staat daarnaast dat er vanuit het verleden in woonwijken oude bedrijvigheden en opslagplaatsen aanwezig kunnen zijn. Deze functies, opslagplaatsen en bedrijvigheden, 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, naar verwachting, dit beleid voortgezet het omgevingsplan. Daardoor is het volgens de Structuurvisie wenselijk om de bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming.

Wel 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. De Binnenweg 27 valt hierbij in gebiedstype 1.

Gebiedstype 1:

Dit betreft gebieden met gemiddeld meer dan 15 woningen per hectare. Wat betreft de bebouwings- en woningdichtheid betreft het over het algemeen een mengeling van aaneengesloten bebouwing en woningblokken van drie tot vier woningen (perceeloppervlakte 125-500 m²). Verspreid komen ook blokken van twee woningen aaneen en vrijstaande woningen met een grotere perceeloppervlakte voor. De afstand van de woningen tot de weg varieert van 0 tot 10 meter.

In de Nota Bijgebouwen zijn regels opgenomen voor het situeren van de bestemmingen Wonen buiten bouwvlak en Tuin. De bestemming Wonen buiten bouwvlak geldt vanaf halverwege de zijgevel van de woning naar achter toe. In de aanvraag is de voorkant van de woningen aan de zuidzijde gesitueerd. Dit is ruimtelijk echter niet de voorkant van de woningen, aangezien deze zijde niet aan de openbare weg is gelegen. De voorkant van de woningen ligt aan de noordzijde. Daardoor zijn de tuinen aan de noordzijde voortuinen en krijgen deze de bestemming 'Tuin'. De tuinen aan de zuidzijde zijn achtertuinen en krijgen de bestemming 'Wonen buiten bouwvlak.'

Conform de Nota bijgebouwen is het in gebiedstype 1 bij dit perceel mogelijk maximaal 30 m² aan bijgebouwen te realiseren in de bestemming 'Wonen buiten bouwvlak'. De ingetekende bergingen liggen in de bestemming 'Tuin' aan de noordzijde, waar geen bijgebouwen zijn toegestaan. Daardoor passen deze bijgebouwen niet in de Nota Bijgebouwen.

Sub 3. Bijzondere omstandigheden

Voor het plan is aanvullend beleid van toepassing, namelijk de Beleidsnotitie parkeernormen gemeente Bloemendaal 2019. In deze beleidsnotitie is opgenomen dat voor het realiseren van drie dure koopwoningen (verkoopprijs boven 365.000,-) in Bennebroek een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning geldt. Er worden drie woningen gerealiseerd, wat neerkomt op 5,4 parkeerplaatsen. Conform de beleidsnotitie wordt dit naar beneden afgerond, waardoor er 5 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Dit geeft het plan ook aan, waardoor het plan passend is in de Beleidsnotitie parkeernormen gemeente Bloemendaal 2019.

Daarnaast zijn er aanvullende milieuregels van toepassing.

Geluid

Geadviseerd wordt om voor de nieuwe woningen een apart maatwerkbesluit te nemen voor

de geluidbelasting vanwege de tennisvereniging. Voorwaarden hiervoor is dat het plan zo wordt uitgevoerd als weergegeven op de bouwtekeningen en onder voorwaarden van de berekende gevelwering. Dit om ervoor te zorgen dat er sprake is van een goed akoestisch binnenklimaat. Indien er wijzigingen aan het plan plaatsvinden moet opnieuw worden aangetoond dat er wordt voldaan aan het vereiste binnenniveau.

Gezien de strijdigheden van het plan met het beleid en andere regelgeving is er geen maatwerkbesluit genomen. Een positieve beoordeling van de regelgeving voor geluid zal er namelijk niet voor zorgen dat de algehele beoordeling positief wordt.

Quickscan

De ingediende quickscan is verlopen en daardoor negatief beoordeeld. Gezien de strijdigheden van het plan met het beleid en andere regelgeving is er geen update van de quickscan opgevraagd. Een positieve beoordeling van de quickscan zal er namelijk niet voor zorgen dat de algehele beoordeling positief wordt.

Aerius berekening

Vanwege de meerdere punten waarop het plan niet passend is binnen beleid of andere regelgeving is geen update van de Aerius berekening meer opgevraagd. Dit om tegemoet te komen aan de aanvragen en deze niet onnodig op kosten te jagen.

Conclusie beleidsregel 1

Het initiatief om drie woningen te realiseren past mogelijk in de uitgangspunten van de Structuurvisie, mits de toets aan beleidsregel 3 positief is.

Het realiseren van bergingen in de voortuin is niet toegestaan conform de Nota Bijgebouwen, waardoor het plan niet past in sub 2.

Het plan met daarbij vijf parkeerplaatsen past binnen het aanvullend beleid, de Beleidsnotitie parkeernormen gemeente Bloemendaal 2019, waardoor de aanvraag past in sub 3.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het voorgestelde plan strijdig is met beleidsregel 1, vanwege de strijdigheid met de Nota Bijgebouwen.

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 woningbouw staan in het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond. In dit akkoord wordt aangegeven dat er in Bloemendaal wordt ingezet op het verdichten van bestaand stedelijk gebied. Dat wordt in deze aanvraag gedaan, waardoor de aanvraag voldoet aan de regionale afspraken omtrent woningbouw.

Vanwege de geringe omvang van het plan zijn andere provinciale of regionale afspraken niet van toepassing.

Conclusie beleidsregel 2

Het plan past binnen de regionale afspraken omtrent woningbouw. Verder zijn er geen regionale afspraken, waardoor de aanvraag voldoet 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. Bij ruimtelijke procedures in de dorpenzone mag de bestaande ruimtelijke kwaliteit niet verminderen. Ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van 3 waarden:

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

In de bijlage bij deze toets aan de nota ruimtelijke beoordeling is de toets aan de ruimtelijke kwaliteit te vinden. De conclusie is wel opgenomen in deze toets.

Conclusie beleidsregel 3

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.

Conclusie verzoek

Het initiatief om drie woningen te realiseren past niet in de uitgangspunten van beleidsregel 1. De aanvraag past wel in de uitgangspunten van beleidsregel 2. De toets aan beleidsregel 3 is negatief, vanwege het verminderen van de bestaande ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Geconcludeerd wordt dat het plan niet voldoet aan de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017. Dit betekent dat op basis van het ruimtelijk beleid van de gemeente Bloemendaal geen medewerking kan worden verleend aan het initiatief.