

Betreft inspraak bij de commissie grondzaken van 21 januari 2025

Onderwerp: realisatie van een kleinschalig bouwproject aan de
Rijksstraatweg 18 te Bennebroek

Voorzitter, commissieleden en andere aanwezigen.

Vanavond spreek ik in betreffende de realisatie van een kleinschalig bouwproject aan de Rijksstraatweg 18 te Bennebroek. Op 10 juli 2023 is er een principeverzoek aan uw raad gedaan om het plan te wijzigen en op 13 december 2023 is dit verzoek afgewezen.

Voorzitter de motivatie van deze afwijzing roept vraagtekens op. In een tijd waarin grote behoefte is aan kleinschalige woonruimte voor starters en senioren is deze afwijzing voor ons onbegrijpelijk.

Voorzitter het realiseren van winkelruimte in de plint van dit kleinschalig project is op deze plaats een verkeerde keuze. Ik begrijp goed dat het vast houden aan het reeds aanwezige voorzieningenniveau voor uw raad een belangrijk uitgangspunt is. Maar er is hier nu helemaal geen winkelfunctie!

Voorzitter in het verleden is er op een aantal andere locaties waar wel een bestaande winkelvoorziening aanwezig was wel gekozen voor bewoning. Daarom is het vreemd dat op deze locatie, die ook vragen op roept over de veiligheid betreffende de verkeerstechnische situatie, gekozen is voor een afwijzing van deze aanpassing.

Voorzitter ik ben van mening dat deze kleinschalige ontwikkeling op deze locatie goed aansluit op de bestaande sfeer en karakter van de bestaande bouw.

Voorzitter afrondend wil ik de commissieleden vragen dit besluit te agenderen ter bespreking in de commissie en de Wethouder te vragen dit besluit te heroverwegen en wel medewerking te verlenen aan het realiseren van de dringend noodzakelijke woonruimte in Bennebroek.

Graag zal ik in een nader gesprek ons verzoek toelichten.

Dank voor uw tijd en nog een fijne avond

P.J.A.M. Koopman
Rijksstraatweg 16A
2121 AE Bennebroek

Gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen
T 14 023
www.bloemendaal.nl

Datum : 13 december 2023
Zaaknummer : 1198786
Behandeld door : M. Goudriaan
Doorkiesnummer : (023) 522 56 02
Onderwerp : Eindbrief resultaat principeverzoek
Verzonden : 22 DEC. 2023
Bijlage(n) : Toets Nota ruimtelijke beoordeling

Geachte heer Koopman

Op 10 juli 2023 heeft u een principeverzoek ingediend voor de Rijksstraatweg 18 te Bennebroek. U heeft het college gevraagd of de gemeente medewerking wenst te verlenen aan de plannen om woningen te realiseren op de begane grond in plaats van winkelruimte. In deze brief informeren wij u over ons principebesluit.

U bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan Bloemendaal.

De aanvraag betreft het realiseren woningen op de begane grond in plaats van winkelruimte. 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 2023.

Wij zien geen aanknopingspunten om medewerking te kunnen verlenen aan uw plan.

De toets van het initiatief aan de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2023 is negatief. Het principebesluit inclusief de ruimtelijke onderbouwing hebben wij bij deze brief gevoegd. Hierin leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

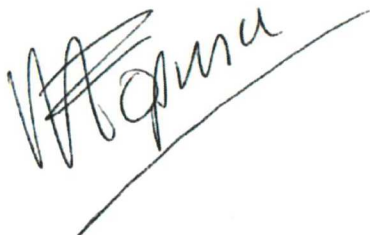
De leges voor dit principebesluit bedragen € 716,10.

Dit betaalt u voor het in behandeling nemen van dit principeverzoek. U krijgt binnenkort een nota voor dit bedrag. Als u binnen 6 maanden een omgevingsvergunning aanvraagt, wordt de helft van dit bedrag in mindering gebracht op de leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning.

Bel gerust als u vragen heeft

Heeft u nog vragen over dit besluit? Of over de planologische procedure? Belt u dan gerust met de heer M. Goudriaan via telefoonnummer (023) 52256 02. Of stuur een e-mail naar m.goudriaan@bloemendaal.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Fopma', with a long horizontal line extending from the end of the signature.

M. (Mirjam) Fopma
Domeinmanager Fysieke Leefomgeving

Toets Nota Ruimtelijke Beoordeling 2023

Zaaknummer: 1202111



Inleiding

Aan de Rijksstraatweg 18 in Bennebroek is recent een vergunning verleend voor de realisatie van een nieuw pand (mozard zaaknr: 1102576). Deze vergunning ziet op de realisatie van winkelruimte op de begane grond en de realisatie van vier woningen op de verdieping. De initiatiefnemer wil nu graag de begane grond gaan inrichten als woningen. De locatie is gelegen in de bestemming 'Centrum-2'. Hier is wonen alleen toegestaan op de eerste en daarboven gelegen verdiepingen. 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 2023.

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 de visie van de gemeente weer met betrekking tot onder andere leven, bouwen en wonen. De Rijksstraatweg in Bennebroek is volgens de Structuurvisie gelegen in de dorpenzone. In de dorpenzone is het beleid gericht op het behouden van het authentieke karakter van de dorpskernen. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten op de reeds bestaande sfeer en karakter van de bestaande bouw. Het voorzieningen niveau moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt. Door de winkelruimte te vervangen voor woningen is er geen sprake van versterking van het voorzieningen-niveau.

Sub 2. Nota bijgebouwen 2017

De Nota bijgebouwen geeft de regels omtrent het bouwen van een bijgebouw bij woningen binnen de gemeente. In deze aanvraag is geen sprake van het bouwen van een bijgebouw. Derhalve spreekt de Nota bijgebouwen zich niet uit over deze aanvraag.

Sub 3. Bijzondere omstandigheden

Voor deze aanvraag is sprake van sectoraal beleid. Het gaat hier om de 'Notitie economisch beleid'.

Binnen de kernwinkelgebieden van Bloemendaal, Bennebroek en Overveen wordt bij ontwikkelingen vastgehouden aan de winkelfunctie van panden.

Percelen met een bedrijfsmatige bestemming in een kernwinkelgebied wil de gemeente behouden. Zo blijven bedrijvigheid en voorzieningen geconcentreerd en wordt verdere versnippering tegengegaan.

Conclusie beleidsregel 1

Het initiatief om aan de Rijksstraatweg 18 op de begane grond woningen te realiseren in plaats van winkels is niet passend binnen het beleid van de Structuurvisie. De wens hierin is namelijk het behouden of zelfs versterken van het voorzieningen niveau in kernwinkelgebieden. Ook in de Notitie economisch beleid bestaat de wens voorzieningen geconcentreerd te houden in kernwinkelgebied. De Nota bijgebouwen 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. Er is gekeken naar de omgevingsverordening van de provincie. Hierin zijn geen aanknopingspunten gevonden die van toepassing zijn op deze aanvraag. Verder is gekeken naar het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand en naar de Ladder voor duurzame verstedelijking maar beide zijn voor dit plan niet relevant.

Conclusie beleidsregel 2

Bij deze aanvraag is er geen provinciaal- of regionaal beleid van toepassing. Ook de ladder van duurzame verstedelijking is niet van relevant voor deze aanvraag. Beleidsregel 2 spreekt zich dan ook niet uit over het initiatief.

Beleidsregel 3 eisen ruimtelijke kwaliteit

Deze beleidsregel is alleen van toepassing op bouwinitiatieven. Voor plannen waarbij alleen sprake is van een verandering van het gebruik, geldt deze beleidsregel niet.

Conclusie beleidsregel 3

Beleidsregel 3 is niet van toepassing op de aanvraag.

Conclusie principebesluit

Vanuit het gemeentelijk beleid kan geen medewerking verleend worden aan het initiatief. Het pand is gelegen in kernwinkelgebied van Bennebroek. Hier wordt vastgehouden aan het geconcentreerd houden van de voorzieningen en de wens percelen met een centrumfunctie te behouden.