

Ruimtelijke onderbouwing bij VVGB project “de Witte hond” Leidsevaart 272-288 te Vogelenzang

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De initiatiefnemer heeft, in opdracht van Brederode Wonen, op 12 november 2018 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 21 sociale huurwoningen aan de Leidsevaart 272-288 te Vogelenzang. Op deze locatie staan nu negen gedateerde eengezinswoningen van Brederode wonen.

De bestaande bebouwing zal worden gesloopt.



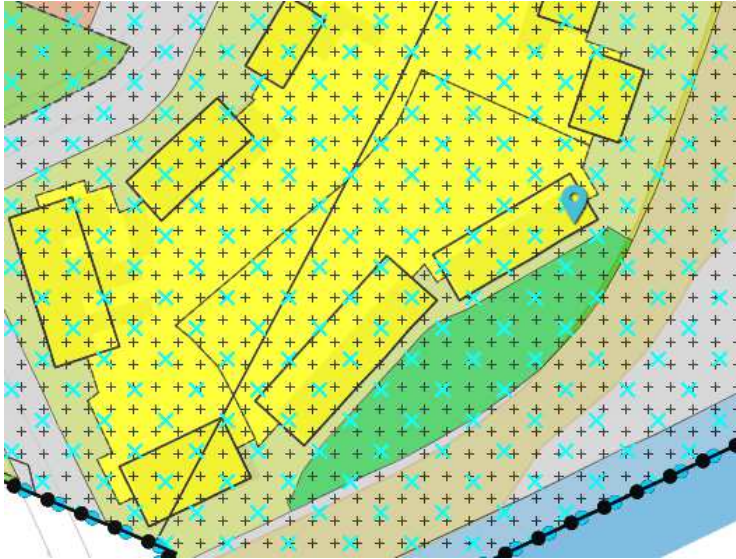
Leidsevaart 272-288

De bestaande bebouwing staat, ten opzichten van de weg, in een knik naar achteren. Voor de woningen is een stuk met de bestemming Groen gelegen.

Het bestemmingsplan Vogelenzang 2010 is op dit moment van kracht op deze locatie. Het plan voor de appartementen is op de volgende punten strijdig met het bestemmingsplan:

1. De footprint overschrijdt het bouwvlak Wonen en komt in de bestemming Tuin te liggen;
2. De bouwmassa overschrijdt de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte. De maximum bouwhoogte mag zijn 7 m en maximum goothoogte 5.5m de bouwhoogte wordt 10 meter;
3. Het aantal woningen neemt toe van 9 naar 21;
4. Het appartementencomplex wordt deels gesitueerd op de bestemming Groen en Tuin.

In het bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om medewerking te kunnen verlenen aan dit plan.



Uitsnede uit bestemmingsplan Vogelenzang 2010

1.2. Locatie

De percelen Leidsevaart 272-288 liggen in bijna het zuidelijkste puntje van de gemeente Bloemendaal, in de kern Vogelenzang. De woningen staan aan het bebouwingslint langs de Leidsevaart. Aan de overzijde van de Leidsevaart ligt een bollengebied. De negen woningen samen vormen een architectuureenheid, er is geen architectonische samenhang met de belendingen naast deze negen woningen.

1.3. Leeswijzer

In paragraaf 2 volgt een toelichting op het plan en de ligging van het perceel. In paragraaf 3 wordt een toets aan de ruimtelijk beleid gedaan. In paragraaf 4 vindt een belangenafweging plaats. In paragraaf 5 komen de milieuaspecten aan de orde. En in paragraaf 6 wordt afgesloten met een conclusie.

2. Toelichting op het plan

De Leidsevaart maakt onderdeel uit van de historische structuur tussen Haarlem en de Bollenstreek. De Leidsevaart is om deze reden dan ook een historisch lint, voorzien van lintbebouwing. De negen woningen behoren tot het groepje eerste woningen als Vogelenzang vanaf het zuiden wordt binnen gereden.

Het bebouwingslint waaraan het project zal komen bestaat uit verschillende woningen. Recent is er een drie-onder-een-kap complex gebouwd. Aan de andere kant van het project staan drie twee-onder-een-kapwoningen, gebouwd met één bouwlaag en een forse kap. Verder richting het noorden is er geen sprake meer van eenzijdige lintbebouwing maar volgt er een meer dorpskarakter met een gemêleerde bebouwing. Hier is ook het eerste appartementencomplex te vinden. Dit appartementencomplex is net als het project "de witte hond" ook drie bouwlagen hoog.

Net na het project gaat de Leidsevaart over in de Vogelenzangseweg. De Vogelenzangseweg is een druk bereden provinciale weg waar bijna 9.000 motorvoertuigen per dag overheen gaan. De verwachting is dat het aantal motorvoertuigen de komende jaren zal toenemen tot ongeveer 10.000 per dag in 2025.

Ter hoogte van het project geldt een maximale snelheid van 30 km/uur. In de doorgaande weg voor het project is ook een vluchtheuvel aanwezig.

3. Toets ruimtelijk beleid

3.1. Wijze van toetsen

Een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan wordt getoetst aan de Nota Ruimtelijke beoordeling 2017. Hierin zijn beleidsregels opgenomen waaraan dergelijke verzoeken worden getoetst. Beleidsregel 1 en 2 hebben betrekking op een inhoudelijk toets op het plan. Beleidsregel 3 en 4 hebben betrekking op de procedure. Beleidsregel 1 en 2 luiden als volgt:

Beleidsregel 1

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

1. Een verzoek, waarop van toepassing is een gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals vastgesteld in de Structuurvisie Bloemendaal, of;
2. Een verzoek dat voldoet aan het gemeentelijk planologisch beleid dat is neergelegd in de nota 'Bijgebouwenregeling 2017', of;
3. een verzoek waarop een bijzondere omstandigheid van toepassing is.

Beleidsregel 2

Met het verlenen van medewerking aan ruimtelijke procedures dient in alle gevallen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantoonbaar te worden verbeterd. Enige uitzondering hierop vormen aanvragen die worden behandeld op grond van de Bijgebouwenregeling.

3.2. Toets beleidsregel 1

De structuurvisie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting binnen de gemeente aan. 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 ontwikkelingen en veranderingen kritisch gekeken zal 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.

Het perceel van Leidsevaart 272-288 is gelegen in de dorpenzone. Het beleid is erop gericht om het voorzieningenniveau van de dorpskern te behouden en zo mogelijk te versterken. Om die reden is het mogelijk om te verdichten in de dorpenzone. In het geval van verdichting dient de nieuwbouw aan te sluiten bij de schaal en sfeer van de directe omgeving.

Het aantal woningen op de locatie zal van 9 toenemen naar 21 woningen. Hiermee draagt het plan bij aan het behouden en versterken van het voorzieningen niveau. Qua maatvoering en uitstraling sluit het plan aan bij de directe omgeving.

De in beleidsregel 1, lid 2 genoemde Bijgebouwenregeling is in dit geval niet van toepassing.

Sub 3.

In de Nota Ruimtelijke Beoordeling is aangegeven dat bij een bijzondere omstandigheid, zoals bijvoorbeeld van maatschappelijk belang, medewerking kan worden verleend aan een ruimtelijke

procedure.

Van een bijzonder omstandigheid is o.a. sprake als de Structuurvisie zich niet uitlaat over een ontwikkeling of een bepaald aspect van de ontwikkeling. De Structuurvisie laat zich in dit geval niet uit over het woningbouwprogramma (type woningen en prijssegmenten.) Voor dit project is getoetst aan de Woonvisie 2012-2016 (de woonvisie 2018-2022 is door de raad reeds vastgesteld maar het principeverzoek komt uit de periode van voor vaststelling).

In de Woonvisie wordt geconstateerd dat er in Bloemendaal sprake is van een tekort aan sociale huurwoningen. De gemeente Bloemendaal wil daarom graag dat de voorraad sociale huurwoningen wordt uitgebreid. Een ander doel dat in de Woonvisie staat beschreven is het bevorderen van woningen voor senioren. De gemeente wil de doorstroming vanuit eengezinswoningen in alle sectoren naar appartementen bevorderen voor senioren. Hiermee komen eengezinswoningen voor gezinnen.

Het voorliggende plan van Brederode draagt bij aan alle doelstellingen. De voorraad sociale huurwoningen zal groeien en de woningen worden levensloopbestending gerealiseerd.

Conclusie

De toets aan beleidsregel 1 van de Nota Ruimtelijke beoordeling 2017 is positief. Het plan voldoet aan het beleid van de structuurvisie en de woonvisie.

3.2 Toets beleidsregel 2

Beleidsregel 2 van de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017 luidt als volgt:

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, detailhanden en kantoorlocaties.

Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten voorzín in een actuele regionale behoefte. De ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied worden gevonden (artikel 3.1.6. Bro). Het voorliggende plan voldoet aan deze twee voorwaarden. Het perceel is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en de bouw van 21 levensloopbestendige sociale huurwoningen voorziet in de actuele regionale behoefte.

Toets aan het RAP 2016-2020

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond hebben in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) afspraken gemaakt over het aantal woningen dat in elke gemeente wordt opgeleverd in de periode van 2016-2020. De inspanningsverplichting voor de gemeente Bloemendaal bedraagt in deze periode 590 woningen.

Het realiseren van 21 woningen door Brederode Wonen past binnen de gemaakte RAP afspraken 2016-2020.

Conclusie

De bouw van 21 appartementen voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en past binnen de regionale woningbouwafspraken uit het RAP Zuid-Kennemerland/IJmond 2016-2020.

3.3 Toets beleidsregel 3

Beleidsregel 3 van de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017 luidt als volgt:

Met het verlenen van medewerking aan ruimtelijke procedures staat in alle gevallen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatsen voorop.

3.3.1 Gebruikswaarde:

Voor het dorp Vogelenzang is het voorgestelde plan een verbetering. Vogelenzang kent een groot percentage eengezinswoningen en maar een beperkt aantal appartementen, terwijl appartementen voor de doorstroom van ouderen en jongeren als starters wenselijk is. De voorgestelde woningtypologie is een aanvulling op de bestaande woningvoorraad in Vogelenzang.

De gebruikswaarde van het kavel wordt aanzienlijk uitgebreid. De keuze voor uitbreiding van het aantal woningen van 12 naar 21 woningen is een forse uitbreiding van het woningaanbod waarin sterk wordt ingezet op de kwaliteit van de leefomgeving. Door te werken met een andere woningtypologie neemt het bebouwt oppervlakte niet extreem toe. Het plantsoen aan de voorzijde van de woningen geen grote gebruikswaarde. De footprint van het bestaande complex wordt verplaatst naar de voorzijde. Hiermee wordt ingespeeld op een efficiënte ruimtegebruik waarin de werking van voor- achterkant situatie sterker naar voren komt waarin de ontsluiting en parkeren wordt opgelost op het privé terrein.

Omdat het parkeren afneemt in de openbare ruimte draagt het plan bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Een heldere voor- achterkant creëert een zachte overgang van openbaar naar privé waarin de beleving en herkenning van het bouwblok in relatie tot de routing van de straat een belangrijke rol van betekenis krijgt. In het geheel beschouwd neemt de gebruikswaarde in de omgeving toe.

3.3.2 Belevingswaarde:

Vanuit de stedenbouwkundige opzet staat het perceel op een markant punt die fungeert als entree aan de zuidkant van dorp Vogelenzang. Het voorgestelde bouwplan versterkt het beeld van de huidige stedenbouwkundige structuur van de Vogelenzangseweg. De relatie met de omgeving wordt op verschillende schalen opgezocht voor zowel de bouwhoogte, korrelgrootte als in de profilering van de straat. De betere stedenbouwkundige inpassing geeft karakter zowel op het straatprofiel als in de overgang van openbaar naar privé. De knik naar buiten draagt sterk bij aan herkenning van de massa en de begeleiding van de Vogelenzangseweg.

Aan groengebieden is geen gebrek in en rondom de Vogelenzangseweg. De Leidse Vaart en de achterliggende landbouwgebieden geeft in die zin voldoende ruimte in gebruik en beleving. In het geheel beschouwd neemt de belevingswaarde van het nieuwe plan in de omgeving toe.

3.3.3 Toekomstwaarde

Wonen is een functie waarvan de vraag op korte- lange termijn niet zal verdwijnen. De intensivering van woningen draagt bij aan toekomstbestendig kavelgebruik. Mede omdat restaureren niet voldoende kwaliteitsverbetering oplevert biedt een nieuwbouwplan gezien vanuit huidige duurzaamheidseisen een belangrijk uitgangspunt. De toekomstwaarde zal in die zin op verschillende schaalniveaus toenemen.

In dit plan wordt ruim ingezet op levensloopbestendige woningen. Ook met het oog de vergrijzing van de bevolking is het een positief aspect dat de woningen nu al zo worden ontwikkeld dat er op een later moment geen aanpassingen meer gedaan hoeven te worden.

Conclusie

Zoals in de structuurvisie staat omschreven geldt voor de dorpenzone dat de bestaande ruimtelijke kwaliteiten versterkt moet worden is het stedenbouwkundig advies positief. De ruimtelijke kwaliteit van het plan gaat mee in de stedenbouwkundige structuur, houdt rekening met het intensiveren van de dorpenzone, wensen van omwonenden worden gerespecteerd, van strijdigheid met het

burenrecht of nadelige schaduwwerking is niet van toepassing en creëert een meerwaarde op het woningaanbod van Vogelenzang.

Zowel in gebruik, beleving en toekomstwaarde omschreven is het algehele stedenbouwkundige advies positief.

4. Milieu-aspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Ten aanzien van het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.2 Geluid

De woningen liggen niet binnen de geluidszone van een weg, spoorlijn, industrieterrein of luchthaven Schiphol. Op de Leidsevaart geldt ter hoogte van deze locatie een maximale snelheid van 30km/uur. Een 30 km weg heeft geen geluidszone. De Leidsevaart is ter plaatse onderdeel van de provinciale weg N206. De verkeersintensiteit is vergelijkbaar met die van een gemiddelde gebiedsontsluitingsweg. Gezien de ligging, de afstand tot de weg en de verkeerssnelheid wordt een geluidswerende gevel van minimaal 20dB toegepast om aan het toelaatbare binnen niveau te voldoen.

4.3 Bodem

Er is door Landview een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is conform NEN 5740 uitgevoerd. Hierbij is licht verhoogde gehalten van zware metalen en of PAK in de mogelijk puin houdende grond aangetroffen aan de achterzijde van het perceel. De aangetroffen verontreiniging in de grond zijn dusdanig, dat er bij herontwikkeling en graafwerk op grond van de resultaten van dit onderzoek onacceptabel risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen (met tuin) aanwezig zijn.

De elders op het terrein aangetroffen licht tot matige verhoogde gehalten van zware metalen en PAK in de grond kunnen worden verklaard door de aanwezigheid van puin in de grond en de landruige bewoningsgeschiedenis van het gebied. In deze situaties worden regelmatig verhoogde gehalten aan dergelijke stoffen aangetroffen. De geconstateerde gehalten voldoen aan de te verwachte kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden.

De bodemkwaliteit stelt randvoorwaarden, maar vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van dit project. Het stedenbouwkundig plan is zodanig opgezet dat er geen risico's zijn om met vervuilde grond in aanraking te komen. De grond onder de woningen en tuinen is schoon. De grond waar vervuiling is aangetroffen ligt in het nieuwe plan onder de verharding van de parkeerplaats en de bergingen.

4.4 Lucht

De luchtkwaliteit ter plaatsen vormt geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.5 Ecologie

Op basis van de quickscan die is uitgevoerd is geconstateerd dat de gebouwen potenties herbergen voor jaarrond beschermde broedvogels en vleermuizen. Er is een gericht veldonderzoek gestart om vaststellen of genoemde soorten al dan niet aanwezig zijn. Dit onderzoek zal afgerond zijn in juli 2019. De initiatiefnemer heeft er voor gekozen om voordat de uitkomst bekend is van het jaar rond onderzoek al mitigerende maatregelen te nemen. Het jaarrond onderzoek heeft betrekking op de sloop van de bestaande bebouwing. Gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde.



Zo zijn er aan de gevel van basisschool de Paradijvogel mussen- en zwaluwkasten opgehangen. De nieuwbouw die ontwikkelt wordt zal ook natuur inclusief worden ontwikkelt.

4.6 Duurzaamheid

Akkoord en er wordt voldaan aan de huidige norm om aardgasvrij te bouwen, de tekst is verwerkt met toevoeging over het landelijk en Europees beleid en ontwikkelingen. Bij de realisatie van het appartementencomplex "de witte hond" in Vogelenzang ligt de duurzaamheidslat hoog. Doelstelling is het BREEAM label "3 sterren" te behalen (classificatie "Very Good"). Dit is in lijn met de vastgestelde woonvisie.

Met BREEAM worden gebouwen beoordeeld op negen verschillende duurzaamheidsonderwerpen: management, gezondheid, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik en ecologie en vervuiling. Door voor, tijdens en na de bouw met deze onderwerpen maximaal rekening te houden, wordt de waarde van het gebouw vergroot. Bovendien staat gezondheid voor de gebruikers centraal.

4.7 Externe veiligheid

De planlocatie ligt niet in het invloed gebied/toetsingszone van een EV relevante risicobron, of is zelf een dergelijk risicobron. Met betrekking tot het aspect externe veiligheid is het plan dan ook uitvoerbaar.

5. Afweging belangen

Bij een afwijking van het bestemmingsplan dient een volledige belangenafweging plaats te vinden. In deze paragraaf worden allereerst de verschillende belangen beschreven, daarna vindt een afweging tussen deze belangen plaats.

1. Het belang van de initiatiefnemer, de initiatiefnemer wil negen woning slopen en 21 woningen realiseren. Het plan houdt rekening met de stedenbouwkundige opzet van de locatie.
2. De omwonenden, de omwonende zijn door de initiatiefnemer betrokken bij de totstandkoming van het plan. Directe omwonenden hebben opmerkingen geuit tegen de bouwmassa en mogelijkheid tot inkijk in hun achtertuinen. De initiatiefnemer heeft deze opmerkingen meegenomen en het definitieve ontwerp aangepast. Hiermee zijn de bezwaren van de direct omwonenden beantwoord. De belangen van de omwonenden worden met dit plan niet geschaad. Geconcludeerd wordt dat uit de belangenafweging geen bezwaar naar voren komt voor uitvoering van dit plan.

6. Conclusie

Alles afwegend wordt geconcludeerd dat het wenselijk is om de verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dat blijkt uit de volgende bevindingen:

- Het plan past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie
- Het plan draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- De PRV en de Ladder voor duurzame verstedelijking vormen geen bezwaar
- De milieu-aspecten vormen geen belemmeringen
- Er zijn geen belangen die door het plan worden geschaad.