

BESLUIT

Weigering omgevingsvergunning voor de bouw van drie woningen

Bouwplan : Het bouwen van drie woningen op de locatie van een te slopen
bedrijfspand
Locatie : Binnenweg 27 Bennebroek
Procedure : uitgebreid

Zaaknummer : 477806
OLO : 4721779

Besluit : weigering

Besluitdatum : 6 maart 2024

Verzenddatum : 6 maart 2024

Team Omgevingsvergunningen, toezicht en handhaving

Bezoekadres : Bloemendaalseweg 158, 2051 GJ Overveen

Telefoon : 023-5225 555

Omgevingsvergunning

Aanvraag

Op 17 oktober 2019 ontvingen wij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van drie woningen op de locatie van een te slopen bedrijfspand aan de Binnenweg 27 te Bennebroek.

Vergunning is nodig voor de activiteiten:

- *Bouwen* (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo));
- *Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo).

Bij beoordeling van de aanvraag bleek dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan. Daarom is deze activiteit toegevoegd.

Beslistermijn

Voor deze aanvraag geldt de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure. Er geldt zodoende een termijn van orde van 26 weken.

Beoordeling activiteiten

Bouwen

Volgens artikel 2.10 van de Wabo toetsen we de aanvraag aan het bestemmingsplan, de redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Bestemmingsplan Bennebroek 2016 (NL.IMRO.0377.BE2016-VG0)

Het bouwplan is gesitueerd op gronden met de enkelbestemmingen “Bedrijf”, “Groen” en “Tuin” (artikel 4, 6 en 13). Op deze gronden geldt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” (artikel 19). Het bouwplan is in strijd met de doeleindenomschrijvingen van de bestemmingen, aangezien op deze bestemmingen geen woningen gebouwd mogen worden. Ook de bergingen in de achtertuin zijn niet mogelijk in het huidige bestemmingsplan.

Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen is het noodzakelijk de strijdigheid met het bestemmingsplan op te lossen. Onder de paragraaf ‘Het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening’ staat de beoordeling van deze activiteit.

Paraplubestemmingsplan parkeren Bloemendaal (NL.IMRO.0377.PARK2020-va01)

De aanvraag heeft betrekking op een locatie waar het Parapluplan parkeren Bloemendaal van toepassing is. Het plan voldoet aan de planregels van dit bestemmingsplan.

Welstand

De Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal (Commissie voor welstand en monumenten) heeft het bouwplan behandeld onder nummer 190063, op 26 april 2019, 9 mei 2019, 20 juni 2019, 4 juli 2019 en 21 november 2019.

De commissie adviseert op 21 november 2021 akkoord te gaan met het (aangepaste) bouwplan. Wij nemen het advies over. Het plan voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

Lievense adviseurs, ingenieurs leverde een bouwbesluittoets met documentnummer SBA003630-B01.01. Het is aannemelijk dat het ingediende bouwplan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.

Bouwverordening

Het is aannemelijk dat het ingediende bouwplan voldoet aan de eisen van de Bouwverordening.

Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Het bouwplan is strijdig met de regels van de bestemmingen “Bedrijf”, “Groen” en “Tuin”, van het bestemmingsplan Bennebroek 2016.

Buitenplans

Afwijking is mogelijk via artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten 3^o van de Wabo. Gezien de strijdigheid met het bestemmingsplan moet onderbouwd worden of afwijking van het bestemmingsplan wenselijk is. Wij toetsen de aanvraag aan de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017: de uitkomst hiervan treft u hieronder aan.

Het initiatief is niet in strijd 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. Voor dit initiatief staat de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit onder “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 staan wijzigingsbevoegdheden voor woningbouw op 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 moeten aansluiten bij bestaande dorpsbebouwing, met zorg voor kwaliteit. Hiervoor verwijzen we ook naar de overweging van beleidsregel 3.

Sub 2. Nota Bijgebouwen 2017

De Nota bijgebouwen dient als ruimtelijk toetsingskader voor het oprichten van bouwwerken behorende bij een hoofdgebouw. De nota onderscheidt drie verschillende gebiedstypen. De Binnenweg 27 valt 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 staan regels 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. De bouw van 3 woningen vergt 5,4 parkeerplaatsen. Afgerond conform de beleidsnotitie zijn 5 parkeerplaatsen nodig. 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. Voorwaarde hiervoor is dat het plan wordt uitgevoerd zoals weergegeven op de bouwtekeningen en met de berekende gevelwering. Dit om te zorgen voor 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.

Quicksan

Op 16 juni 2023 ontvingen we een geactualiseerde quickscan. Deze is akkoord. Een positieve beoordeling van de quickscan zorgt er echter niet voor dat de algehele beoordeling positief wordt.

Aerius berekening

Op 16 juni 2023 ontvingen we ook een geactualiseerde stikstofberekening. Een positieve beoordeling hiervan zorgt er echter niet voor dat de algehele beoordeling positief uitvalt.

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 is het voorgestelde plan strijdig 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 staat dat Bloemendaal inzet op het verdichten van bestaand stedelijk gebied. De aanvraag voldoet aan deze regionale afspraken. 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 onderscheiden we 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 bomenkap en de omgang met de sloot, die verlies aan bestaande groene beleving en ecologische toekomstwaarde in het hele bouwblok veroorzaken;
- de introductie 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 per se voort uit de bestemmingswijziging, 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

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.

Het plan voldoet niet aan de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2023. Dit betekent dat op basis van het ruimtelijk beleid van de gemeente Bloemendaal geen medewerking kan worden verleend aan het initiatief.

Wet geluidhinder

Deze toets is akkoord bevonden.

Wet milieubeheer

Omgevingsdienst IJmond heeft op meerdere momenten advies gegeven; het laatste advies dateert van 13 november 2023, met zaaknummer ODIJ-Z-23-132435. Het advies luidt:

Akkoord: Procedure voor een maatwerkbesluit tennisvereniging (TPVB) loopt.

Geluid: Er is een aanvullende akoestische memo aangeleverd naar aanleiding van het vorige advies. Er moet worden aangetoond dat TPVB niet wordt gehinderd in de bedrijfsvoering én dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de woningen.

Uit de memo blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen hoger is dan de normen van het Activiteitenbesluit. Daarnaast wordt ook stap 2 van de VNG richtlijnen overschreden. Voor omliggende bestaande woningen loopt een procedure voor een maatwerkbesluit, over hogere normen vanwege het geluid van TPVB.

In het onderzoek staat “Om te voorkomen dat de vergunde rechten van TPV Bennebroek in het gedrang komen als gevolg van de nieuwe woningen, kan de gemeente Bloemendaal ambtshalve het maatwerkbesluit aanvullen met maatwerkvoorschriften voor deze nieuwbouwwoningen.”

Een maatwerkbesluit is vormvrij. Nu al maatwerkvoorschriften voor de bestaande woningen bij TPV Bennebroek zijn vastgesteld en deze maatwerkvoorschriften binnenkort onherroepelijk zullen worden, is het uit juridisch oogpunt wenselijk om een separaat aanvullend maatwerkbesluit (nieuw) te nemen dat uitsluitend bestemd is voor de nieuwe woningen. Dit betekent dat dan alleen het nieuwe besluit ter inzage komt en open staat voor bezwaar en beroep. Het huidige besluit blijft ongewijzigd.

Om maatwerk te kunnen verlenen moet aan het vereiste binnenniveau worden voldaan en moet dus worden aangetoond dat binnen de woning een prettig leefklimaat wordt gegarandeerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat, op basis van de bouwtekeningen en met de gevelbelasting van maximaal 49 dB(A) in de avondperiode, kan worden voldaan aan het vereiste binnenniveau van maximaal 30 dB(A) in de avondperiode. Er is dus in ieder geval sprake van een goed akoestisch binnenklimaat in relatie tot de tennisvereniging.

Conclusie

Een apart maatwerkbesluit is nodig voor de nieuwe woningen voor de geluidbelasting vanwege de tennisvereniging, gebaseerd op de bij dit besluit behorende bouwtekeningen en 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 wordt voldaan aan het vereiste binnenniveau.

Zoals wij hebben beschreven onder het kopje ‘Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ 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.

Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De Aeriusberekening en begeleidende notitie (SLM011742) zijn beoordeeld en akkoord bevonden. Er is geen stikstofdepositie op een stikstofgevoelige habitat berekend op basis van de (op de juiste wijze) ingevoerde gegevens.

Soortenbescherming

De Quicksan rapportage van Geo- en milieutechniek b.v. van 31-03-2020 (def) is beoordeeld. Het rapport is akkoord; de conclusie, voorwaarden en aanbevelingen zijn van belang om de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming te waarborgen.

Conclusie

Uit het advies van de Omgevingsdienst IJmond blijkt dat de handelingen geen nadelige gevolgen hebben voor beschermde natuurgebieden.

Terinzagelegging en zienswijze

De uitgebreide voorbereidingsprocedure van afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Het ontwerp van de omgevingsvergunning heeft van 20 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter visiegelegen.

Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de omgevingsvergunning aan te passen.

De samengevatte zienswijze en beantwoording zijn te vinden in de Nota beantwoording zienswijzen, een bijlage bij dit besluit.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te weigeren voor het bouwen van drie woningen op de locatie van een te slopen bedrijfspand aan de Binnenweg 27 te Bennebroek, voor de activiteiten:

- Bouwen;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

In de bijlage vindt u de opsomming van de documenten die deel uitmaken van dit besluit.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'M. Fopma', with a long horizontal stroke extending to the right.

M. (Mirjam) Fopma,
Teamleider Inwoners, Ondernemers en Vergunningen

Beroep

Belanghebbenden die hun zienswijze hebben gegeven op het ontwerpbesluit kunnen gedurende zes weken tegen dit besluit beroep indienen bij:

de Rechtbank Noord-Holland
sectie bestuur
Postbus 1621
2003 BR Haarlem).

De termijn voor het indienen van een beroepschrift vangt aan op de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd.

Het beroep kan ook digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor is wel een elektronische handtekening nodig (DigiD). Kijkt u op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

De indiener van een beroepschrift kan ook een voorlopige voorziening, zoals schorsing, vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland
sectie bestuur
Postbus 1621
2003 BR Haarlem

Deze kan een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed dat vereist. Dit kan ook digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na het verstrijken van de beroepstermijn. Indien bij het instellen van beroep een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Bijbehorende documenten

Aanvraagformulier	17 oktober 2021
Tekening Binnenweg 27 dd 4 april 2023	16 juni 2023
situatietekening aanrijroute + opstelling hulpdiensten dd 4 april 2023	16 juni 2023
memo stikstofdepositie	16 juni 2023
Bouwbesluittoets	16 juni 2020
Ruimtelijke onderbouwing	30 juni 2021
AKK PIETERS hoofdberekening tbv TO - OV	17 oktober 2019
Bouwbesluitberekeningen	17 oktober 2019
Berekening milieuprestatie	17 oktober 2019
Planschaderisicoanalyse	3 september 2020
Aerius-berekening sloop- en bouwfase maximaal	12 mei 2020
Aerius-berekening sloop- en bouwfase	12 mei 2020
Aeriusberekening gebruiksfase	12 mei 2020
Onderzoek stikstof depositie	29 april 2020
Quickscan flora & fauna	29 april 2020
Verkennd bodemonderzoek	20 februari 2020
Detailtekeningen	25 september 2019
Nota beantwoording zienswijzen	22 februari 2024

Bijlage bij besluit weigeren omgevingsvergunning toets aan de ruimtelijke kwaliteit

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 m² 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 bedrijfengebied 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 hoofdontsluiting 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 toegangsroute voor auto's is echter inefficiënt lang en loopt direct en hinderlijk langs de achtertuinen 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 achtertuin 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 Verschuier 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 bedrijfspand. Het volume komt, mede hierdoor, dichtbij de achtertuinen van de woningen Verschuier 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 natuur inclusief 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 privétuinen 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 samenspraak 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 toegangsroute in het bouwblok een groen- of tuinbestemming kunnen krijgen, ten behoeve van zowel de huidige omwonenden als de nieuwe bewoners.

De ontwikkelaar heeft echter in een e-mail van 27-1-2022 aangegeven geen wijzigingen te willen doorvoeren aan de al eerder ingediende stukken. Daardoor is de oplossingsrichting niet verder onderzocht.

BIJLAGE II

Binnengekomen zienswijze en beantwoording