

Ruimtelijke onderbouwing bij VVGB Vogelenzangseweg 184 te Vogelenzang

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft op 1 december 2016 een omgevingsaanvraag ingediend voor het realiseren van twee woningen op het perceel Vogelenzangseweg 184 te Vogelenzang. De voormalige agrarische bedrijfswoning in het voorste deel van het gebouw wordt omgezet naar een burgerwoning. Het achterste deel van het gebouw, waar voorheen opslag van bollen plaatsvond, wordt verbouwd tot tweede woning. Beide woningen worden dus binnen het bestaande gebouw gerealiseerd.



Vogelenzangseweg 184

Op het perceel geldt het wijzigingsplan Vogelenzangseweg 184 & 186. Op grond van het vorige bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002 is de agrarische bestemming gewijzigd naar twee bouwvlakken met de bestemming Wonen. De vorige eigenaar van het perceel wilde het te koop aanbieden met de mogelijkheid om twee vrijstaande nieuwe woningen te realiseren. De nieuwe eigenaar wil echter twee woningen in het bestaande gebouw realiseren. Dat is in strijd met het wijzigingsplan. Tevens is het in strijd met het onderliggende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013, waarin het perceel de bestemming Agrarisch met waarden – landschappelijke openheid heeft.



Wijzigingsplan Vogelenzangseweg 184

Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013

1.2 Locatie

Het perceel Vogelenzangseweg 184 ligt aan de westzijde van de Vogelenzangseweg circa 1 kilometer ten noorden van de dorpskern van Vogelenzang, ter hoogte van het bebouwingslint tegenover Bos Tuin en Dier. De Vogelenzangseweg vormt hier de grens tussen de strandvlakte aan de westzijde en de zanderij aan de oostzijde van de weg. Aan de westzijde van het bebouwingslint is een klein bollengebied gelegen.

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 het ruimtelijk beleid gedaan. In paragraaf 4 vindt een belangenafweging plaats. In paragraaf 5 komen de milieu-aspecten aan de orde. In paragraaf 6 wordt afgesloten met een conclusie.

2. Toelichting op het plan

Het perceel maakt onderdeel uit van een functioneel gemengd historisch bebouwingslint langs de Vogelenzangseweg, net ten noorden van de kern Vogelenzang. De Vogelenzangseweg is van oudsher een belangrijke verbindingsweg tussen Haarlem en de bollenstreek.

De Vogelenzangseweg vormt de grens tussen de strandwallen aan de oostzijde en de strandvlakten aan de westzijde en kronkelt mee met oorspronkelijke vorm van de strandwallen. Op de hoger gelegen strandwallen liggen de buitenplaatsen Leyduin, Vinkenduin en Woestduin. De lager gelegen strandvlakte kenmerkt zich door open graslanden omsloten door strandwallen en heeft een agrarische functie. Ter hoogte van het bebouwingslint is de strandwal aan de oostzijde afgegraven ten behoeve van zandwinning. Deze zanderijen zijn in gebruik als bollengrond. Direct ten westen van het bebouwingslint bevinden zich nog een aantal kleinere bollenvelden, daarachter zijn graslanden gelegen.

Het bebouwingslint is functioneel gemengd. In het gebied bevinden zich burgerwoningen (vrijstaand en tweekappers), agrarische bedrijfsbebouwing en bedrijfswoningen, twee restaurants en een tuincentrum. Er staan enkele voormalige bedrijfs- en arbeiderswoningen die zijn omgebouwd tot burgerwoningen. De bewoners zijn voor hun dagelijkse voorziening aangewezen op de kern Vogelenzang. In deze kern bevinden zich onder meer een supermarkt, een school, sportverenigingen, een dorps huis, een kerk en medische voorzieningen (huisarts, tandarts, fysiotherapeut).

De Vogelenzangseweg is een druk bereden provinciale weg die ter hoogte van het bebouwingslint bijna 9.000 motorvoertuigen per dag krijgt te verwerken. De verwachting is dat er in 2025 circa 10.000 motorvoertuigen per dag over dit deel van de Vogelenzangseweg rijden. Ter plaatse geldt een maximum snelheid van 60 km/uur.

De Vogelenzangseweg zelf kent een licht verloop met een aantal flauwe bochten. Dit zorgt, in combinatie met het zicht over de strandvlakten en zanderijen, voor een afwisselende beleving vanaf de weg. De bebouwing kent door de kromming van de weg een verspringende roo lijn. Dat is ook logisch, omdat de bebouwing veelal op een organische wijze is ontstaan.

De initiatiefnemer wil om onderstaande redenen het bestaande pand behouden:

- Het is een karakteristiek pand, dat kwaliteit aan de omgeving geeft, zeker met beter aangeklede voortuin.
- Het pand is in zeer goede staat: uit oogpunt van duurzaamheid is het passender het bestaande pand te verbouwen.
- Er zitten zeer veel zwaluwen onder het dak.
- Tot slot geeft het in standhouden van het pand zekerheid over het in standhouden van de beeldkwaliteit doordat de naastliggende bollenschuren van Vogelenzangseweg 184a aan het zicht onttrokken blijven.

3. Toets ruimtelijk beleid

3.1 Wijze van toetsen

Een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan wordt getoetst aan de Nota ruimtelijke beoordeling 2010. Hierin zijn beleidsregels opgenomen waaraan dergelijke verzoeken worden getoetst. Beleidsregel 1 en 2 hebben betrekking op een inhoudelijke toets van 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 2010', 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

Sub 1. Structuurvisie

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 Vogelenzangseweg 184 is gelegen in de landgoederenzone. De landgoederenzone bevindt zich tussen de kuststrookzone en de dorpenzone. Het vormt een aaneengesloten hoogwaardig en uniek reliëfrijk landschap met bossen, landgoederen, en open landschap. Binnen de zone vallen landgoederen, villawijken, bosparken, strandvlakten en zanderijen. Het beleid is gericht op behoud van kwaliteit en vitaliteit.

Voor de landgoederenzone zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten relevant:

- Groene percelen behouden, versnippering tegengaan en geen extra bouwoppervlakte toevoegen, tenzij dit een kwaliteitsverbetering betekent.
- Het exclusief en aantrekkelijk houden van het woonmilieu.

Het plan past goed binnen deze uitgangspunten. De woningen worden binnen het bestaande gebouw gerealiseerd. Er wordt geen bouwoppervlakte toegevoegd. Door het gebruik als woning wordt een passend gebruik gegeven aan het gebouw. Het toevoegen van deze twee woningen draagt het plan ook tevens bij aan het exclusief en aantrekkelijk houden van het woonmilieu.

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

In de Nota Ruimtelijke Beoordeling is aangegeven dat bij een bijzondere omstandigheid, zoals bijvoorbeeld een maatschappelijk belang, medewerking kan worden verleend aan een ruimtelijke procedure (beleidsregel 1, lid 3). In dit geval is geen sprake van een bijzondere omstandigheid.

De aanvraag kan aangemerkt worden als een gewenste ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in de Structuurvisie en voldoet daarmee aan beleidsregel 1.

3.3 Toets beleidsregel 2

In de structuurvisie is bepaald dat bij iedere ontwikkeling sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt doorgaans gedefinieerd aan de hand van waarden, te weten de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Allereerste wordt de stedenbouwkundige beoordeling gegeven. Vervolgens wordt aan de hand daarvan ingegaan op de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Stedenbouwkundig advies

Verandering in gebruik

Bollenschuren en het agrarisch gebruik van de grond zijn karakteristiek voor de omgeving. Getracht moet worden om deze zoveel mogelijk te behouden. De agrarische functie heeft voor het omliggende open landschap gezorgd. Dit open landschap wordt als zeer waardevol gewaardeerd en is een kernkwaliteit van de gemeente Bloemendaal.

Echter, als de agrarische functie niet meer economisch rendabel is, moet bekeken worden hoe een andere functie zo goed mogelijk in de omgeving past. De functie wonen past op deze plek prima. Het ombouwen van de bollenschuur tot woningen zorgt voor het behoud van dit karakteristieke bouwwerk en is daarom een positieve ontwikkeling.

De mogelijkheid om bijgebouwen te bouwen

Bij functiewijziging naar wonen ontstaat het recht om bijgebouwen te bouwen. Belangrijk is dat deze bijgebouwen niet in het zicht staan vanaf de Vogelenzangseweg en niet het zicht beperkt naar het achterliggende open landschap.

Conclusie

De functieverandering naar wonen wordt positief beoordeeld.

Overige aspecten

Het plan heeft geen invloed op het aanwezige groen. Om die reden is geen groenadvies gevraagd. Op het perceel is voldoende ruimte om voor twee woningen in voldoende parkeergelegenheid te voorzien.

Ruimtelijke kwaliteit

Voor de gebruiks- en toekomstwaarde geldt dat deze toenemen door dit plan. Het bestaande gebouw krijgt een nieuwe functie en kan daardoor behouden blijven. Het gebouw heeft daardoor weer toekomstwaarde.

Het plan draagt tevens bij aan de belevingswaarde. Het plan heeft een positieve invloed op het behoud van het open landschap. Daarnaast kan het gebouw, dat karakteristieke eigenschappen heeft, behouden blijven.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een toename van de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het perceel. Het plan draagt daarom bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De omgevingsaanvraag draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en voldoet daarmee aan beleidsregel 2.

3.4 Toets Provinciaal Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn regels opgenomen waaraan bestemmingsplannen en afwijkingen van het bestemmingsplan in de provincie Noord-Holland moeten voldoen. Doel van deze regels is behoud van de kwaliteit van het landschap in het buitengebied. Stedelijke functies moeten bij voorkeur gerealiseerd worden binnen bestaande kernen. Om die reden wordt in de regels een onderscheid gemaakt tussen 'binnen bebouwd gebied' en 'buiten bebouwd gebied'. Het perceel Vogelenzangseweg 184 liggen 'binnen bebouwd gebied'. Een functiewijziging van agrarisch naar wonen binnen het bestaande gebouw is toegestaan. Deze ontwikkeling past dus binnen de regels van de PRV.

De omgevingsaanvraag voldoet aan de Provinciaal ruimtelijke verordening.

3.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

De *Ladder voor duurzame verstedelijking* moet worden toegepast voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand bebouwd gebied of gebieden binnen het bestaand bebouwd gebied waarbij een functiewijziging plaatsvindt. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

De eerste stap bestaat uit het aantonen van de actuele regionale behoefte. Als dat aangetoond is, dan moet worden aangegeven in hoeverre het realiseren van die behoefte mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering of transformatie. Daarna moet worden aangegeven in hoeverre gebruik wordt gemaakt van verschillende middelen van vervoer.

Bij het voorliggende plan worden slechts 2 woningen gerealiseerd. Uit jurisprudentie blijkt dat bij een klein aantal woningen (maximaal 13 woningen) de Ladder niet hoeft te worden doorlopen.

De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

4. Milieu-aspecten

4.1 Geluid

Bij vaststelling van het wijzigingsplan is een procedure doorlopen voor vaststelling van hogere grenswaarde geluid. De Vogelenzangseweg geeft een geluidsbelasting van 58 dB op de gevel die naar de weg gekeerd is. Aangezien de hogere grenswaarde al is vastgesteld hoeft dat nu niet meer te gebeuren.

De aanvraag omgevingsvergunning moet wel voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot de gevelwering. Hier wordt bij de bouwtechnische toets naar gekeken.

4.2 Bodem

In 2007 is de bodemkwaliteitskaart voor de gemeente Bloemendaal vastgesteld. In de bodemkwaliteitskaart zijn voor de boven- en ondergrond de zones met naar verwachting vergelijkbare bodemkwaliteit aangegeven. Deze verwachting is gebaseerd op de gemiddelde uitkomsten van bodemonderzoeken in deze zones. De planlocatie bevindt zich in bodemkwaliteitszone W1. De verwachte gemiddelde (diffuse) bodemkwaliteit voor onverdachte locaties in zone W1 is:

Zone W1	Zonekwaliteit	Bepalende stoffen
Bovengrond	Licht verontreinigd	Cu, Hg,Pb, Zn en PAK
Ondergrond	Schoon MVR	PAK

Op basis van de bekende historische gegevens wordt verwacht dat de bodemkwaliteit geen belemmering zal vormen voor het voorliggende plan, zijnde het handhaven van het pand met bollenschuur en het gedeelte van de voormalige bollenschuur verbouwen tot tweede woning.

In het kader van de beoordeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen dient beoordeeld te worden of een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 benodigd is.

4.3 Flora en fauna

Betreft het verbouwen van een pand. Er zijn geen effecten te verwachten op beschermde soorten alsmede de aanwezige huis- of boerenzwaluwen (geen gierzwaluwen).

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieuzonering zijn geen belemmeringen te verwachten. Aan weerszijden van de bollenschuur bevinden zich reeds woningen.

4.5 Externe Veiligheid

Ten opzichte van de situatie zoals die is getoetst bij het besluit tot wijziging bestemmingsplan Vogelenzangseweg 184 (1 bedrijfswoning worden 2 burgerwoningen) in 2015 is er niets gewijzigd. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

De milieu-aspecten vormen geen belemmering voor het plan.

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.

Allereerst is er het belang van de initiatiefnemer, die de twee woningen wil realiseren. Het plan houdt rekening met de openheid van het landschap. Het landschappelijk belang is met dit plan gediend. Vanuit landschappelijk oogpunt geniet dit plan zelfs de voorkeur boven de twee losse bouwvlakken in het wijzigingsplan.

Omwonenden zijn eerder geraadpleegd over het wijzigingsplan. Zij hadden toen opmerkingen over de bouwmassa. Die is naar aanleiding van deze opmerkingen aangepast. In het voorliggende plan verandert alleen het gebruik en niet de bouwmassa. Het ruimtelijk effect is zeer beperkt. De belangen van omwonenden worden hier niet mee geschaad.

Geconcludeerd wordt dat uit de belangenafweging geen bezwaar naar voren komt voor uitvoering van dit plan.

Er worden geen belangen geschaad door het plan.

6. Conclusie

Alles afwegende 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 belemmering.
- De milieu-aspecten vormen geen belemmering.
- Er zijn geen belangen die door het plan worden geschaad.

Bij het verlenen van de VVGB zal het eerdere wijzigingsplan door het college van b&w worden ingetrokken. De twee bouwvlakken voor twee nieuwe woningen komen daarmee te vervallen.