

Ruimtelijke onderbouwing bij VVGB Vogelenzangseweg 9 te Aerdenhout

1. Inleiding

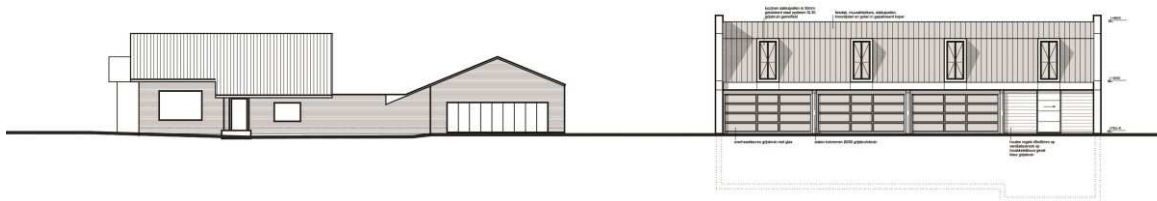
1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft op 3 april 2018 een omgevingsvergunning ingediend voor het vervangen van een voormalige dienstwoning voor een het garagegebouw op het landgoed Koekoeksduin aan de Vogelenzangseweg 9 te Aerdenhout.

De voormalige dienstwoning met naastliggende garage wordt vervangen door een garagegebouw met dezelfde bebouwde oppervlakte als het bestaande gebouw.



Voormalige dienstwoning



Geveltekening voormalige dienstwoning (links) en nieuwe garage (rechts)

1.2 Locatie

Het Landgoed Koekoeksduin heeft een oppervlakte van 14 ha. en bevindt zich ca. 1,5 km ten zuiden van de Zandvoortselaan en bijna 1 km ten noorden van de ingang van de Waterleidingduinen.

Het perceel Vogelenzangseweg 9 bevindt zich in bebost gebied aan de oostzijde van de Vogelenzangseweg. Het woonhuis van het landgoed bevindt zich op het naastgelegen perceel Vogelenzangseweg 5. Zowel de nieuwe garage als het woonhuis zijn door de bestaande houtopstand aan het zicht vanaf de Vogelenzangseweg onttrokken

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

2.1 Beschrijving plan

Het plan gaat uit van sloop van de voormalige dienstwoning met garage en de bouw van een nieuwe garage. De oppervlakte van de bebouwing en de goothoogte wijzigen niet, de bouwhoogte wordt hoger. Het plan bestaat uit een begane grond met kap. De ligging is van richting gewijzigd naar de richting van het hoofdhuis van het landgoed en, binnen het bouwvlak, wat verder naar de Vogelenzangseweg toe.

De goothoogte van het nieuwe gebouw bedraagt 3 meter, de bouwhoogte 6,60 meter. Het plan is met Welstand besproken en akkoord bevonden.

2.2 Toets bestemmingsplan

De gronden hebben in het bestemmingsplan Landelijk Gebied de bestemming 'Wonen' en 'Wonen buiten bouwvlak' met de bouwaanduiding 'vrijstaand'.

De functie van het nieuwe gebouw stemt niet overeen met het bestemmingsplan. Toegelaten is een vrijstaande woning met bijgebouwen. De aanvrager wil alleen een bijgebouw realiseren.

De toets van de bouwmassa aan de bouwregels in het bestemmingsplan is als volgt:

- a. de goothoogte is 3,00 m¹. Dat is in overeenstemming met de toegelaten goothoogte van 3,00 m¹;
- b. de bouwhoogte is 6,60 m¹. Dat is niet in overeenstemming met de toegelaten bouwhoogte van 5 m¹.



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 staan beleidsregels waaraan dergelijke verzoeken worden getoetst. Beleidsregel 1 betreft een toets aan het ruimtelijk beleid. Beleidsregel 2 betreft een toets aan regionale afspraken en beleidsregel 3 is de toets aan de ruimtelijke kwaliteit.

Beleidsregel 1 luidt als volgt:

Beleidsregel 1

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.

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 9 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 garage wordt gebouwd op de plaats van een voormalige dienstwoning. Er wordt geen bouwoppervlakte toegevoegd. Het gebruik als dienstwoning is al lang geleden beëindigd en zal ook niet meer hervat worden. De sloop van de voormalige dienstwoning en de bouw van een garage is daarom passend.

Het beleid in de Structuurvisie is verder uitgewerkt in de Nota Landgoederen. Hierin is bepaald dat vervangende nieuwbouw van een utilitair bijgebouw (zoals bijvoorbeeld een dienstwoning) mogelijk is onder de voorwaarde dat de oppervlakte niet toeneemt. Bij de voorliggende aanvraag neemt de oppervlakte niet toe. De aanvraag past daarmee tevens in het beleid uit de Nota Landgoederen.

Sub 2. Nota bijgebouwen

De in beleidsregel 1, lid 2 genoemde Bijgebouwenregeling is in dit geval niet van toepassing. De voormalige dienstwoning had een bouwvlak voor een woning met de mogelijkheid om daarbij nog 75 m² bijgebouwen te realiseren. Dat wordt in de nieuwe situatie uitsluitend een bijgebouw. De bebouwde oppervlakte blijft gelijk.

Sub 3. Bijzondere omstandigheid

In beleidsregel 1, lid 3 is bepaald dat bij een bijzondere omstandigheid, zoals bijvoorbeeld een maatschappelijk belang, medewerking kan worden verleend aan een ruimtelijke procedure. 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

Beleidsregel 2 heeft betrekking op regionale afspraken. Dit is van toepassing op omgevingsaanvragen over woningbouwlocaties, detailhandel en kantorenlocaties. Daar is bij deze omgevingsaanvraag geen sprake van. Deze beleidsregel is in dit geval niet van toepassing.

Beleidsregel 2 is niet van toepassing op deze aanvraag.

3.4 Toets beleidsregel 3

In de structuurvisie is bepaald dat bij iedere ontwikkeling sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In het stedenbouwkundig advies wordt daarop ingegaan.

Stedenbouwkundig advies

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. Voor de landgoederenzone geldt dat er bij ruimtelijke procedures sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het gaat hier om een voormalige dienstwoning die in de nieuwe situatie functie bijgebouw krijgt waarin het bouwvlak gelijk blijft.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gedefinieerd aan de hand van verschillende waarden, de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Gebruikswaarde:

Het huidige gebouw is een voormalige dienstwoning. Een dienstwoning is niet meer van deze tijd. Om die reden stond het gebouw al lange tijd leeg. Het gebouw heeft daarom geen gebruikswaarde. In de nieuwe situatie wordt er een garage gerealiseerd. Daarmee neemt de gebruikswaarde toe.

Belevingswaarde:

Het perceel Vogelenzangseweg 9 is gesitueerd 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. Het beleid is gericht op behoud van kwaliteit en vitaliteit.

Het voormalig dienstgebouw is ondergeschikt aan het landgoed en is gesitueerd op een zeer ruime kavel. Vanuit de Vogelenzangseweg is het zicht op de garage en het woonhuis minimaal vanwege de hoogwaardige groene omgeving. Daarnaast heeft de nieuwe invulling op het bestaande bouwvlak verder geen gevolgen op de beleving binnen het perceel noch in de omgeving. Er is geen sprake van belemmering vanuit de belevingswaarde.

Toekomstwaarde

Enerzijds is vanuit duurzaamheid sprake van een verbetering. Voormalige dienstgebouw maakt plaats voor een nieuwe gezond bouwwerk. De toevoeging van een nieuw bouwwerk op het bestaande bouwvlak is in dit kader logisch. De toekomstwaarde neemt toe.

De omgevingsaanvraag draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en voldoet daarmee aan beleidsregel 3.

4. Milieu-aspecten

4.1 Geluid

Een garagegebouw is geen geluidgevoelige bestemming. Het plan hoeft hierdoor niet getoetst te worden aan de bepalingen van de Wet geluidhinder. Geluid vormt geen belemmering voor de realisering van het plan.

4.2 Bodem

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied. Het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Om te kunnen bepalen of de bodem in het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik dient bij voorgenomen bouwactiviteiten een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Hierdoor dient bij ontwikkelingen in het gebied altijd een historisch bodemonderzoek te worden verricht en vaak ook een verkennend bodemonderzoek.

Voor dit plan geldt dat er geen gegevens bekend zijn over de bodemkwaliteit ter plaatse van de bouwlocatie. Voor zover bekend zijn in het verleden geen bodemonderzoeken uitgevoerd. De locatie is op grond van de Bodemkwaliteitskaart en de Nota bodembeheer gesitueerd in:

- Bovengrond: zone 1; klasse AW 2000 (schone grond)
- Ondergrond: zone 4; klasse AW 2000 (schone grond)

Op grond hiervan is er geen aanleiding om te vermoeden dat de bodemkwaliteit een belemmering zal vormen voor de uitvoering van de voorgenomen plannen.

Omdat in een garagegebouw geen personen langdurig (zullen) verblijven behoeft bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen geen rapportage van een verkennend bodemonderzoek overlegd te worden.

4.3 Flora en fauna

Er heeft een ecologische Quick scan plaatsgevonden. Er is daarin onderscheid gemaakt tussen beschermde soorten en beschermde gebieden. Uit de Quick scan komt naar voren dat er geen nadelige gevolgen zullen zijn voor aanwezige beschermde soorten en eveneens niet voor het Natura 2000 en NNN gebied. Er is geen ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming vereist.

Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen zijn de volgende maatregelen en vervolgstappen noodzakelijk:

- Voldoende zorg in acht nemen voor alle in het wild voorkomende flora en fauna. Aanwezige dieren de tijd gunnen om te kunnen vluchten;
- Indien men onverwachts strikt beschermde soorten aantreft een deskundig ecooloog raadplegen om af te stemmen hoe een overtreding van de Wet natuurbescherming kan worden voorkomen;
- Bij twijfel over de aanwezigheid van beschermde soorten de hulp van een deskundige inroepen.

De initiatiefnemer zal deze maatregelen uitvoeren.

De voormalige dienstwoning is reeds gesloopt. Vooraf is er geen Quick scan uitgevoerd, er is dus geen onderzoek op verblijfsplaatsen van vogels (huismus) en vleermuizen (gierzwaluw) geweest.

4.4 Duurzaam bouwen

In het Nationaal Energieakkoord voor duurzame groei is afgesproken dat de energievoorziening in 2050 geheel klimaatneutraal is. Voor de gebouwde omgeving betekent dat geen aardgas meer

gebruikt mag worden voor het verwarmen van gebouwen: de warmtetransitie (Energierapport van het ministerie van Economische Zaken).

Met het in werking treden van het klimaatakkoord van Parijs zal in 2050 geen aardgas meer gebruikt kunnen worden voor het verwarmen van gebouwen.

Basale keuzes in het licht van het beleid

- Kies voor aardgasgasvrij. Een investering in een gasnet heeft een afschrijvingsduur van 60 jaar, daarom is het van belang om nieuwe gebouwen nu al niet meer op het aardgasnet aan te sluiten en dit nadrukkelijk na te streven. Verwacht wordt dat de aansluitplicht voor de netbeheerders komt te vervallen.
 - Kies voor maximale isolatie.
 - Kies voor zongericht verkavelen en dakoppervlakken die geschikt zijn voor zonne-energie.
- Maak een afweging voor collectieve duurzame warmtevoorzieningen of individuele (Warmte Koude Opslagsystemen, zonnecollectoren, en dergelijke).

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. Bij de voorliggende aanvraag zijn weinig belangen betrokken. Het gebouw is niet zichtbaar vanaf de openbare weg en niet in de nabijheid van aangrenzende percelen. Belangen van omwonenden worden niet geschaad. Ook landschappelijke belangen worden niet geschaad. Al met al zijn er geen belangen die uitvoering van het plan in de weg staan.

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.
- Provinciaal beleid en regionale afspraken vormen geen belemmering voor het plan.
- De milieu-aspecten vormen geen belemmering.
- Er zijn geen belangen die door het plan worden geschaad.