

Omgevingsvergunning

Vergunninghouder:

B. Kandiah
Vogelenzangseweg 5
2111 HP Aerdenhout

Bouwplan : bouwen garagegebouw
Locatie : Vogelenzangseweg 9 Aerdenhout
Procedure : uitgebreid
Uw kenmerk : Olo 3583351
Ons zaaknummer : 274224

Besluit : verlenen omgevingsvergunning

Besluitdatum : 6 mei 2019
Verzenddatum : 6 mei 2019

Afdeling Dienstverlening

Bezoekadres : Bloemendaalseweg 158, 2051 GJ Overveen
Postadres : Postbus 201, 2050 AE Overveen
Behandelaar besluit : dhr. A. Bosma
Toezichthouder : dhr. I. Honingh
Telefoon : 023-5225555

Omgevingsvergunning

Aanvraag

Op 3 april 2018 vroeg de heer Kandiah, woonachtig aan de Vogelenzangseweg 5 te Aerdenhout, een omgevingsvergunning aan voor het bouwen van een garagegebouw op het landgoed Koekoeksduin aan de Vogelenzangseweg 9 te Aerdenhout.

De aanvraag betreft het slopen van bestaande opstallen (voormalige dienstwoning met naastliggende garage) waarna op deze locatie een garage met mansardekap wordt opgericht. Het gehele pand is onderkelderd waarbij dit deel bereikbaar is middels een autolift.

Een vergunning is nodig voor de activiteiten:

- *Bouwen* (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de 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.

De documenten die bij de aanvraag horen, staan in bijlage A van deze beschikking.

Beslistermijn

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing. Wij hebben op 24 mei 2018 op grond van artikel 3.9 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gebruik gemaakt van de bevoegdheid om de beslistermijn met maximaal zes weken te verlengen. De termijn van orde van 26 weken is overschreden.

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

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2013 (Geconsolideerde versie)". Het bouwplan is hiermee in strijd. De verdere uitwerking hiervan is beschreven onder de activiteit *Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan is op 9 mei 2018 ter behandeling voorgelegd bij de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal (Commissie voor welstand en monumenten). Zij heeft onder nummer 180054 aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het voorgelegde ontwerp. Het bouwplan voldoet zodoende aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit en bouwverordening

Het is onder voorwaarden aannemelijk gemaakt dat het ingediende bouwplan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening.

Monument

De woning waarbij de garage wordt gerealiseerd betreft geen monument als bedoeld in de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening van de gemeente Bloemendaal.

Conclusie

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2013 (Geconsolideerde versie)". De omgevingsvergunning kan pas worden verleend als de strijd met het bestemmingsplan is opgeheven.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2013 (Geconsolideerde versie)". Het betreffende perceel heeft hierin de bestemmingen "Wonen" ex artikel 23 met de bouwaanduiding vrijstaand en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 3" ex artikel 29.

Wonen

Het bouwplan is in strijd met artikel 23.2.2, lid a, waarin is bepaald dat op gronden met de bestemming "Wonen" bij een woning aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden opgericht. De voormalige dienstwoning (hoofdgebouw) met bijgebouwen worden geamoveerd. Hiervoor in de plaats wordt, gezien de gevraagde functie (stallingsruimte voor personenauto's), alleen een bijgebouw teruggebouwd zonder (nieuw) hoofdgebouw met een woonfunctie. Een bijgebouw mag zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht. Daarentegen is het bouwplan in strijd met artikel 23.2.2, lid j, onder 2, waarin is bepaald dat de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 6,00 meter. Aangevraagd wordt een bijgebouw met een bouwhoogte van 6,60 meter.

Waarde - Archeologie 3

De voor "Waarde – Archeologie 3" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud, versterking en bescherming van te verwachten archeologische waarden. Voor het bouwen overeenkomstig de regels dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 30 centimeter en dieper dan 5,50 meter + NAP, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Aangezien het bouwwerk een grondoppervlakte bezit van 200,2 m², dus minder dan 250 m², hoeft het genoemde rapport niet overlegd te worden en zijn er geen belemmeringen die voortvloeien uit deze dubbelbestemming.

Aangezien de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan wordt deze op grond van het bepaalde in artikel 2.11, tweede lid, van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo voor de activiteit *Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

Ontheffing

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:

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.

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, bossparken, 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.

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.

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 ge

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. Voormalig 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.

Conclusie ontheffing

Het plan past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie en draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Provinciaal beleid en regionale afspraken vormen geen belemmering voor het plan.

Procedure

Voor activiteiten die niet als een kleine afwijking van het bestemmingsplan kunnen worden beschouwd, bestaat de mogelijkheid om toch een omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o, van de Wabo (projectbesluit). Indien de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Het college is bevoegd gezag voor alle omgevingsvergunningen. In artikel 6.5, lid 1, van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) is echter bepaald dat de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o, van de Wabo niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente een VVGB heeft afgegeven.

In artikel 6.5, lid 3, van het Bor is bepaald dat de gemeenteraad categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een VVGB niet is vereist.

De gemeenteraad heeft bepaald dat in de volgende gevallen geen VVGB hoeft te worden gevraagd:

1. Bebouwd Gebied

- A. Het oprichten van maximaal 3 nieuwe woningen, waarbij de footprint maximaal 300 m² totaal is (inclusief bij die functie behorende bijgebouwen).

2. Landelijk Gebied

- A. Erfuitbreidingen van agrarische bedrijven, uitgezonderd woningen, in het buitengebied max 300 m² (bijvoorbeeld om een nieuwe schuur te plaatsen of een gewijzigde indeling van het erf).
- B. Het herbouwen, verbouwen en vergroten van bestaande en als zodanig bestemde particuliere woningen en agrarische bedrijfswoningen waarbij de footprint maximaal 50 m² extra is ten opzichte van de bestaande footprint van de woning.
- C. Het realiseren van projecten die passen in een door het bevoegd gezag vastgesteld Natura2000 beheerplan.

3. Algemeen

- A. Het bouwen van gebouwen en bouwwerken voor openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer of het wegverkeer max 150 m².
- B. Het veranderen van bestaande en het realiseren van nieuwe lokale weg-, water-, parkeer- en groenvoorzieningen, met uitzondering van het verruimen van bestemming naar weg voor autoverkeer (bijvoorbeeld bestemmingsplannen als uitvoeringsonderdeel van gemeentelijke verkeersplannen).
- C. Bergbezinkbassins max 200 m².

Omdat onderhavig plan niet behoort tot een van bovenstaande categorieën, is een verklaring van geen bedenkingen nodig.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 november 2018 besloten om in beginsel medewerking te verlenen aan het plan door het voeren van de uitgebreide afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo en om ingeval er geen zienswijzen worden ingediend de omgevingsvergunning te verlenen.

De gemeenteraad heeft op 31 januari 2019 besloten medewerking te verlenen aan het plan door het afgeven van de benodigde ontwerp verklaring van geen bedenkingen en om ingeval er geen zienswijze wordt ingediend tegen de ontwerp verklaring, de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Publicatie ontwerpbeschikking

Op 6 maart 2019 is het voornemen van het college om met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo medewerking te verlenen en het voornemen van de gemeenteraad om de verklaring van geen bedenkingen af te geven gepubliceerd in het Bloemendaals Nieuwsblad. De aanvraag, het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken en het ontwerp verklaring van geen bezwaar hebben aansluitend gedurende zes weken, namelijk vanaf 7 maart tot en met 18 april 2019, ter inzage gelegen in het stadhuis, en zijn digitaal beschikbaar gesteld op de website www.bloemendaal.nl. Daarnaast zijn de stukken beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Binnen de gestelde periode is een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Besluit

Het hoofd van de afdeling Dienstverlening besluit, namens burgemeester en wethouders van Bloemendaal aan de heer Kandiah:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten *Bouwen* en *Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* voor het bouwen van een garagegebouw op het landgoed Koekoeksduin aan de Vogelenzangseweg 9 te Aerdenhout;
2. dat de in de bijlage genoemde stukken, voorschriften/bepalingen en aandachtspunten deel uitmaken van het besluit.

Namens burgemeester en wethouders van Bloemendaal,
Het hoofd van de afdeling Dienstverlening,



R.J. van der Hoek

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.

Het feit dat een vergunning is verleend, betekent niet automatisch dat met de werkzaamheden gestart kan worden. De ontvangen vergunning is namelijk nog niet onherroepelijk, omdat bijvoorbeeld nog beroep kan worden aangetekend.

BIJLAGE A

Bijbehorende documenten

De volgende documenten behoren bij de aanvraag en maken deel uit van het besluit:

- aanvraagformulier;
- tekening bestaande toestand;
- tekening nieuwe toestand;
- ecologische quickscan.

BIJLAGE B

Voorschriften en bepalingen

Nadere gegevens voor Bouw- en woningtoezicht

Ten minste drie weken vóór de start van het werk dient u de volgende gegevens ter goedkeuring in te dienen:

- een bouwveiligheidsplan, bestaande uit een beschrijving en tekeningen, waaruit blijkt dat de veiligheid van de omgeving en haar gebruikers is gewaarborgd;
- een grondmechanisch onderzoeksrapport en sondering;
- een bouwput- en bemalingsadvies, inzake het realiseren van de kelder;
- een palenplan met gewichts- en stabiliteitsberekening;
- tekeningen en berekeningen van de beton-, staal- en/of houtconstructies en de geprefabriceerde bouwelementen, zoals vloeren en dakplaten.

De werkzaamheden kunnen pas beginnen nadat Bouw- en Woningtoezicht deze gegevens heeft goedgekeurd.

Voorwaarden

U dient rekening te houden met de voorwaarden die wij in rood op de gewaarmerkte vergunningstekeningen hebben aangegeven:

- elke bouwlaag dient te worden voorzien van voldoende blusmiddelen;
- elke bouwlaag dient te worden voorzien van geschakelde rookmelders;
- de te openen raam/deurpartijen ter plaatse van de verdieping dienen te worden voorzien van een niet-overklauterbare vloerafscheiding van minimaal 1 meter hoog.

Melden start en voltooiing uitvoering bouwplan

De start en de voltooiing van het bouwplan dienen gemeld te worden aan het Bouwtoezicht. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van het bij de omgevingsvergunning gevoegde formulier.

Aandachtspunten

Privaatrechterlijke belemmeringen

In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van naburige eigenaren. De omgevingsvergunning gaat hier niet over.

Schade of ernstige hinder voor de omgeving

Tijdens de uitvoering mogen géén werktuigen worden gebruikt, die schade of ernstige hinder voor de omgeving kunnen veroorzaken; zo mogen dus bij de uitvoering van de (eventueel) noodzakelijke heiwerkzaamheden géén trillingen in de verschillende grondlagen worden veroorzaakt, waardoor schade aan naastgelegen bouwwerken kunnen ontstaan.

Werken in afwijking van de vergunning

Zorgt u ervoor dat u de werkzaamheden uitvoert volgens de vergunning. U mag niet afwijken van de goedgekeurde tekeningen. De gemeente houdt daarop toezicht. Bij grote afwijkingen kunnen wij de werkzaamheden stilleggen.

Intrekken vergunning

Wanneer u geen gebruik maakt van de vergunning kunnen we deze intrekken. U krijgt daarvan tijdig bericht.