

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Ter visie met ingang van 15 februari 2018 tot en met 28 maart 2018

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit?

Gedurende de inzagetermijn van 15 februari 2018 tot en met 28 maart 2018 kan iedereen een zienswijze indienen tegen dit ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

U kunt uw zienswijze op de volgende wijze indienen:

- Schriftelijk t.a.v. de gemeente Bloemendaal, postbus 201, 2050 AE te Overveen
- Per mail: gemeente@bloemendaal.nl

Tegen het definitieve besluit kunt u in beroep gaan. U dient wel eerst tijdig uw zienswijze kenbaar gemaakt hebben. Alleen in bepaalde gevallen kan hiervan worden afgeweken.

Aanvrager:

De heer J.W. Slewe
Elswoutslaan 4
2051 AE Overveen

Project: Herbouwen zomerhuis en restaureren bloementuin
Locatie: Elswoutslaan 4 te Overveen
Procedure: Uitgebreid
Kenmerk: 2017023022
OLO: 2899129
BWT-nummer: WABO-2017-0091

Besluit: Ontwerpbesluit Verlenen

Besluitdatum:

Verzenddatum:

Paraaf behandelaar besluit:

Paraaf toezichthouder uitvoering:

Afdeling Dienstverlening

Bezoekadres: Bloemendaalseweg 158, 2051 GJ Overveen
Postadres: Postbus 201, 2050 AE Overveen
Behandelaar: De heer R.P. Perquin
Telefoon:
E-mail: r.perquin@bloemendaal.nl

Omgevingsvergunning

1. Aanvraag

1.1. Onderwerp

Burgemeester en wethouders hebben op 3 april 2017 van de heer J.W. Slewe, wonende Elswoutslaan 4 te Overveen, een aanvraag ontvangen om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het herbouwen van een zomerhuis en het bouwkundig restaureren van een bloementuin op het perceel Elswoutslaan 4 te Overveen, kadastraal bekend gemeente Bloemendaal, sectie B, nummer 6571.

De aanvraag betreft de activiteiten:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo);
- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo) is van toepassing bij de aanvraag;
- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten (artikel 2.1, eerste lid, onder f, Wabo of art. 2.2, eerste lid, onder b, Wabo).

Het geplande zomerhuis en de te restaureren bloementuin zijn gesitueerd nabij de Rijksmonumenten "Huis Elswoutshoek" aan de Elswoutslaan 2 te Overveen Monumentennummer 339508 en de "Dienstwoningen van Elswoutshoek" aan de Elswoutslaan 4 te Overveen monumentennummer 339513.

De aanvraag betreft de herbouw van een zomerhuis dat na een brand in 1989 is gesloopt en de bouwkundige restauratie van een bloementuin.

Het voorgestelde zomerhuis is qua vormgeving en materiaaltoepassing gelijk aan het oorspronkelijke zomerhuis. De bloementuin wordt naar de oorspronkelijke uitvoering gerestaureerd.

In de bijlage zijn de bij dit besluit behorende documenten, voorschriften/bepalingen en aandachtspunten genoemd.

1.2 Bevoegd gezag

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal zijn op basis van artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het bevoegd gezag om op de aanvraag te beslissen.

1.3 Beslistermijn

De aanvraag is ingediend op 3 april 2017. De beslistermijn eindigt op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure op 6 oktober 2017.

2. Beoordeling aangevraagde activiteiten

2.1 Het bouwen van een bouwwerk

Deze activiteit wordt op basis van artikel 2.10 van de Wabo beoordeeld aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied de redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Bestemmingsplan

De gronden waarop de herbouw van het zomerhuis en de restauratie van de bloementuin zijn gepland hebben volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 de bestemming Tuin en de bestemming Tuin met Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch-paardenbak, beide met de Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3.

Tuin en Tuin met Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch-paardenbak

De gronden met de bestemming Tuin zijn in hoofdzaak bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

De gronden met de bestemming Tuin met Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch-paardenbak zijn in hoofdzaak bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden is tevens een paardenbak, voorzien van een zandbed of andersoortige bodemverstevigings en al dan niet voorzien van een omheining, toegelaten.

De bouwkundige restauratie van de bloementuin past binnen de bestemming Tuin.

Voor wat betreft de herbouw van het zomerhuis moet worden gesteld dat op de gronden met de bestemmingen Tuin geen bouwwerken van de voorgestelde omvang van het zomerhuis worden gebouwd.

Hiermee is de aanvraag in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Waarde-Archeologie-3

De voor Waarde-Archeologie-3 aangewezen gronden zijn primair bestemd voor behoud, versterking en bescherming van te verwachten archeologische waarden.

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter 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. Gelet op de oppervlakte van het zomerhuis (ca. 115 m²) en de bouwkundige restauratie van de bloementuin (ca. 110 m²) hoeft het genoemde rapport niet overlegd te worden.

De aanvraag is voor wat betreft het gebruik van de gronden in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Redelijke eisen van welstand

Het plan voor de herbouw van het zomerhuis is voorgelegd aan de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal.

De Adviescommissie heeft op 31 augustus 2017 het volgende advies uitgebracht: Akkoord.

Het bouwplan voldoet daarmee aan de redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit / Bouwverordening

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

2.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Deze activiteit wordt op basis van artikel 2.12 van de Wabo beoordeeld aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013.

Aangezien de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan dient de omgevingsvergunning in principe, op grond van het bepaalde in artikel 2.10, eerste lid, onder c, van de Wabo, geweigerd te worden. Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

Op 1 februari 2018 heeft de gemeenteraad van Bloemendaal een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen (VVGb) afgegeven voor het voorliggende bouwplan.

Deze ontwerp VVGB is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van dit ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

2.3 Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Deze activiteit wordt op basis van artikel 2.15 van de Wabo beoordeeld op het belang van de monumentenzorg.

Monumenten advies

Het bouwplan is voorgelegd aan de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal (Monumentencommissie).

De Adviescommissie heeft op 31 augustus 2017 het volgende advies uitgebracht: Akkoord (kenmerk 2017017642).

Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Op 18 juli 2017 heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed over de aanvraag omgevingsvergunning uitgebracht. In dit advies wordt aangegeven dat een beplantingsvoorstel van de bloementuin ontbreekt.

Gelet op het advies van de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed kan gesteld worden dat de voorgestelde wijzigingen aan het Rijksmonument aanvaardbaar zijn. Vanuit de redengevende omschrijving bestaan er geen specifieke aandachtspunten met betrekking tot dit Rijksmonument.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er geen weigeringsgronden en kan de omgevingsvergunning voor de activiteiten Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Bouwen van een bouwwerk en Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten worden verleend.

3. Besluit

Het college besluit, gelet op artikel 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor activiteiten;
 - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo);
 - Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo);
 - Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten (artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wabo van de Wabo);voor het herbouwen van een zomerhuis en het bouwkundig restaureren van een bloementuin op het perceel Elswoutslaan 4 te Overveen, kadastraal bekend gemeente Bloemendaal, sectie B, nummer 6571;
2. aan de omgevingsvergunning de voorwaarden te stellen dat;
 - actueel ecologisch onderzoek wordt ingediend waaruit blijkt dat natuurwetgeving niet aan de uitvoerbaarheid van de zomerwoning in de weg staat;
 - tekeningen worden ingediend waaruit blijkt dat de aanlegdiepte van de fundering van het zomerhuis niet meer bedraagt dan één meter onder de hoogte van het bestaande maaiveld of blijkt dat de grond eerder is geroerd. Hiermee kan ontheffing worden verleend van de Provinciale Milieuverordening (in het kader van het aardkundig monument);
 - een definitief akkoord van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed over de bloementuin wordt verleend;
 - het zomerhuis uitsluitend mag worden gebruikt als recreatie woning. Permanente bewoning van het zomerhuis is uitdrukkelijk niet toegestaan. Op 1 februari 2018 is in de gemeenteraad een amendement aangenomen waarin dit is besloten. Dit amendement is als bijlage bij dit

ontwerpbesluit gevoegd.

3. dat de in de bijlage genoemde stukken, voorschriften en bepalingen en aandachtspunten deel uitmaken van het besluit.

Overveen,
Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, secretaris.

Beroep

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na het verstrijken van de beroepstermijn.

U en derde 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

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.

Handelen op eigen risico

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 bezwaar kan worden aangetekend. Zolang de vergunning niet onherroepelijk is, is uitvoering van de werkzaamheden voor eigen risico.

BIJLAGE

Bijbehorende documenten

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

- Aanvraagformulier gedateerd 3 april 2017 met corsanummer 2017007435;
- Tekeningenset herbouw zomerhuis, gedateerd 3 april 2017;
- Tekeningenset restauratie Bloementuin, gedateerd 3 april 2017;
- Advies Team Ruimtelijke Ordening met corsanummer 2017023715;
- Advies Rijksdienst Cultureel Erfgoed van 18 juli 2017 met corsanummer;
- Advies Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal, (corsanummer 2017017642).

Voorschriften en bepalingen

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.

Algemeen

- a. Het uitzetten en het bepalen van het peil moet in overleg met Bouw- en Woningtoezicht geschieden.
- b. De aanlegdiepte en de uitvoering van de riolering moeten in overleg met de sectie Civiele Techniek, worden bepaald.
- c. Met het storten van beton mag worden begonnen nadat hiervoor toestemming is verleend door Bouw- en Woningtoezicht.
- d. Van de toe te passen gevelstenen en dakpannen moeten monsters ter goedkeuring worden overgelegd bij Bouw- en Woningtoezicht.
- e. De nieuw toe te passen materialen moeten (zoveel mogelijk) gelijk zijn aan die van de bestaande bouw.

Fundatiewerkzaamheden, ontgraven bouwput of injecteren van grond

- a. Er moet ten genoegen van Bouw- en Woningtoezicht worden aangetoond, dat de grond voldoende draagkrachtig is voor de gekozen funderingswijze.
- b. Bij de uitvoering van de eventueel noodzakelijke heiwerkzaamheden, het ontgraven van de bouwput, of het inbrengen van damwanden, mogen géén trillingen worden veroorzaakt, waardoor constructieve schade aan naastgelegen bouwwerken kan ontstaan.
- c. Bij de uitvoering van het eventueel noodzakelijk injecteren van de grond, mag geen constructieve schade aan naastgelegen bouwwerken worden veroorzaakt.
- d. Een onderzoeksrapport dient aan te tonen dat er geen constructieve schade wordt veroorzaakt. In dit rapport dient, naast de werkvolgorde, ook te worden aangegeven op welke wijze zal worden gecontroleerd dat er inderdaad geen schade optreedt. Het rapport moet uiterlijk vier weken voor aanvang van de werkzaamheden bij Bouw- en Woningtoezicht ter beoordeling worden overgelegd.

Schade of ernstige hinder voor de omgeving

Tijdens de uitvoering mogen geen 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.

Indienen nadere gegevens

Van de bouwconstructie moeten uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden berekeningen en tekeningen ter goedkeuring worden ingediend bij Bouw- en Woningtoezicht;

Tenzij anders aangegeven, worden de in te dienen gegevens, meldingen en bescheiden ingediend bij Bouw- en Woningtoezicht. De adresgegevens staan op het voorblad van deze beschikking.

Aandachtspunten

Privaatrecht belemmeringen

Als de vergunning is verleend kunnen privaatrechtelijke zaken ervoor zorgen dat u van de vergunning geen gebruik kunt maken. In het Burgerlijk Wetboek is dit geregeld.

Toestemming grondeigenaar

Het verlenen van de betreffende omgevingsvergunning houdt niet tegelijkertijd in dat toestemming wordt verkregen van de grondeigenaar om te bouwen.

Overige vergunningen

Het kan zijn dat u naast de omgevingsvergunning andere vergunningen nodig heeft voor het realiseren van uw bouwplan. U moet over alle vergunningen beschikken alvorens met de werkzaamheden kan worden gestart. Vergewist u ervan dat u in het bezit bent van alle noodzakelijke vergunningen.

Werken in afwijking van de vergunning

Als u gaat uitvoeren, dient u altijd conform de verkregen vergunning te werken. Wijkt u af van de goedgekeurde tekening(en), dan handelt u in strijd met wet- en regelgeving. De gemeente kan u dan via een aanschrijving dwingen uw werk alsnog aan te passen aan de vergunde situatie. Bij grote afwijkingen kunnen burgemeester en wethouders de werkzaamheden stopzetten. Het is verboden na stopzetting van de werkzaamheden door te werken.

Intrekken vergunning

Wanneer u geen gebruik maakt van uw vergunning is de kans aanwezig dat de gemeente deze intrekt. Met andere woorden, de vergunning is niet voor eeuwig geldig. Ontwikkelingen kunnen het noodzakelijk maken dat de gemeente de nog niet gebruikte vergunning intrekt, bijvoorbeeld omdat de vergunning niet meer aansluit bij de visie op een bepaald gebied of thema. Aan het intrekken van een vergunning is een zorgvuldige procedure gekoppeld, waarbij u in de gelegenheid wordt gesteld om aan te geven waarom er nog geen gebruik van is gemaakt en of er nog wel gebruik van gemaakt zal gaan worden.

Legeskosten

Voor de behandeling van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is vermeld in een begeleidende brief.

Voor betaling van het legesbedrag wordt u binnenkort separaat een aanslagbiljet toegezonden.