

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 1 februari 2018

ONDERWERP

Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning nieuwbouw schuur en stal bij boerderij De Hartekamp (Vossenlaan 2)

SAMENVATTING

Er is een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van de stichting De Hartekamp Groep voor het bouwen van een stal bij de boerderij en een schuur voor de tuindienst op De Hartekamp (Vossenlaan 2), na sloop van een stal en kassen. Het bouwplan is qua bouwen en gebruik in strijd met het bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden'. Om het initiatief mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning te worden verleend voor het bouwen in afwijking van het bestemmingsplan. Het bevoegd gezag hiervoor is het college van burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning alleen verlenen indien door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven. Omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt voorgesteld de gemeenteraad voor te stellen in te stemmen met de verklaring van geen bedenkingen voor het initiatief.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Op basis van art. 2.1, lid 1, sub a en c en art. 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo is voor de ontwikkeling een omgevingsvergunning vereist. Deze wordt volgens artikel 3.10 van de Wabo volgens de uitgebreide procedure behandeld. Dat wil zeggen dat er een verplicht bestuurlijk vooroverleg moet zijn gehouden (zgn. 3.1.1.-overleg) en dat de raad een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) voor het initiatief moet afgeven. Na publicatie van een ontwerp besluit met ontwerp-VVGB kunnen belanghebbenden gedurende zes weken hun zienswijzen kenbaar maken.

BESLUIT B&W

1. Het voornemen uit te spreken om een omgevingsvergunning te verlenen voor de nieuwbouw van de stal en schuur bij de boerderij van De Hartekamp (nabij Vossenlaan 2), in afwijking van het bestemmingsplan, en hiervoor een planschadeverhaalsovereenkomst aan te gaan;
- 2.. De raad voor te stellen om de verklaring van geen bedenkingen voor het onder 1. genoemde project af te geven.
3. Het onder 2. genoemde besluit voor te leggen aan de commissie Ruimte om advies te geven aan de raad (A-stuk);

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 december 2017

besluit:

een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een stal en schuur bij de boerderij van De Hartekamp, nabij Vossenlaan 2, in afwijking van het bestemmingsplan.

De raad voornoemd, 1 februari 2018

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 1 februari 2018

AANLEIDING

Als onderdeel van de vernieuwingen van stichting De Hartekamp Groep zijn een stal en kassen bij de boerderij op de buitenplaats gesloopt. Deze zijn inmiddels vervangen door een nieuwe tuinschuur en grotere stal, hoewel formeel nog geen omgevingsvergunning was verleend. In augustus 2016 is daarvoor toestemming verleend, omdat anders financiering voor de gebouwen zou komen te vervallen. De raad is hierover geïnformeerd via een memo van het college (683006). In de loop van de maanden na oktober 2016 zijn de gebouwen daadwerkelijk opgericht. Een handhavingsverzoek hierover is bij besluit van 20 december 2016 afgewezen (684539).

Op 27 december 2016 is de formele aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen. De ruimtelijke onderbouwing voor het plan is toegezonden aan de Omgevingsdienst IJmond, de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Rijnland. De reacties hebben geleid tot een kleine aanpassing van de onderbouwing.

Omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt voorgesteld de gemeenteraad voor te stellen in te stemmen met de verklaring van geen bedenkingen voor het initiatief.

MOTIVERING

Goede ruimtelijke ordening

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen in afwijking van het bestemmingsplan is mogelijk indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In de ruimtelijke onderbouwing, die is bijgevoegd, is ingegaan op de diverse beleidsmatige aspecten, zoals de toets aan het ruimtelijke beleid, de milieubeoordeling van het plan en de uitvoerbaarheid van het plan.

Belangrijke afwegingen ten aanzien van het plan betroffen de ruimtelijke inpassing van de stal en schuur op de kwetsbare buitenplaats en de instandhouding van de omgevingswaarden rondom de boerderij. Al voordat de stal en schuur zijn neergezet is de inpassing door stedenbouw en welstand beoordeeld. Dat heeft geleid tot een aanpassing in de materiaalkeuze voor de stal en schuur. Qua landschappelijke inpassing zijn er geen bezwaren. De stal en schuur maken onderdeel uit van een nieuwe inrichting van de boerderij en naar die inrichting is door De Hartekamp Groep zorgvuldig gekeken. De bestaande stal en kassen zijn door de stichting verwijderd.

Door het hoogheemraadschap is voorts aandacht gevraagd voor de waterhuishouding. Dit heeft geleid tot een kleine aanpassing in de waterpartijen op de buitenplaats. Er is een pomp geplaatst waardoor de nieuwe vijver losgekoppeld is met de bestaande waterpartijen op de buitenplaats. Daardoor kan hemelwater dat door de toevoeging van oppervlakteverhardingen versneld wordt afgevoerd worden opgevangen zonder direct in het oppervlaktewatersysteem terecht te komen.

Bij de behandeling van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen in de vergadering van de commissie Ruimte op 14 september 2017 is aan de orde gekomen of de toename van 250 m² bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar is. In de ruimtelijke onderbouwing is toegelicht wat de aanleiding voor de verruiming is. Vanwege dierenwelzijnseisen moest de stal groter worden. Met de nieuwe stal hebben de verschillende dieren meer bewegingsruimte. De schuur van de tuindienst betreft een verplaatsing. De schuur in de zuidstrook wordt gesloopt.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 1 februari 2018

Ontwerp omgevingsvergunning en verklaring van geen bedenkingen hebben ter inzage gelegen

Bij een omgevingsvergunning die volgens de uitgebreide procedure van de Wabo tot stand komt moet de raad een verklaring van geen bedenkingen afgeven. Volgens de Wabo volgt deze verklaring van geen bedenkingen dezelfde procedure als de omgevingsvergunning. Dat betekent dat gelijktijdig met het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning een ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage wordt gelegd.

Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen is gelijktijdig met een ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing ter inzage te leggen. In de periode dat beide voornemens ter inzage lagen (19 oktober t/m 29 november 2017) zijn geen zienswijzen ontvangen.

FINANCIËN

Het plan is voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd.

Voor dit initiatief wordt door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan of anterieure exploitatieovereenkomst verplicht gesteld. In een dergelijk plan of overeenkomst kan onder meer worden vastgelegd dat de initiatiefnemer eventueel door de gemeente uit te keren planschade aan de gemeente vergoedt. Dit is nu dus niet mogelijk. Om het planschaderisico voor de gemeente af te dekken zal met initiatiefnemer daarom een verhaalsovereenkomst voor het planschaderisico worden afgesloten waarin dit risico bij initiatiefnemer wordt neergelegd.

PLANNING/UITVOERING

Na verkregen advies van de commissie Ruimte over het voornemen om de omgevingsvergunning af te geven en de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen door de raad, zullen de omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen door het college bekend worden gemaakt en voor zes weken ter inzage worden gelegd.

Behandeling voorstel VVGB door commissie Ruimte	18 januari 2018
Behandeling afgeven VVGB door gemeenteraad	1 februari 2018
Verlenen omgevingsvergunning (toesturen aanvrager=bekendmaking)	Week van 12 februari 2018
Terinzagelegging omgevingsvergunning	21 februari 2018
Einde beroepstermijn	4 april 2018

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Participatie

Voorafgaand aan de vergunningverlening is over de aanvraag contact geweest met diverse overheden en diensten. Daarbij heeft afstemming over de vergunning plaatsgevonden. Zo heeft de welstandscommissie het plan al in november 2016 beoordeeld en randvoorwaarden meegegeven voor een in te dienen bouwplan. Tijdens de procedure is veelvuldig contact geweest met de stichting De Hartekamp Groep. De ontwerp omgevingsvergunning is daarnaast toegezonden aan de stichting Bescherming Erfgoed Zuid-Kennemerland vanwege het afgewezen verzoek om handhaving.



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 1 februari 2018

Communicatie

Het besluit omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen zullen bekend worden gemaakt in de Heemsteder en in de Staatscourant. Ook zal het op de website van Heemstede en op www.ruimtelijkeplannen.nl worden gepubliceerd. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, danwel degene die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend kunnen binnen een periode van zes weken beroep instellen bij de rechtbank Noord-Holland.

DUURZAAMHEID

De mogelijkheden voor duurzame ontwikkeling van het plan zijn onderzocht. Gezien de aard van de opstallen (werkschuur en stal) zijn er geen bijzondere voorwaarden vanuit het Bouwbesluit voor de constructie van de gebouwen. Ook vanwege het gebruik van de gebouwen ligt het niet in de rede om bijzondere duurzaamheidseisen voor het bouwplan op te leggen. De stal en de schuur gebruiken zo weinig stroom e.d. dat daar een duurzame energiewinning niet voor rendeert. De stal wordt niet verwarmd en wordt natuurlijk geventileerd. De werkplekken in de schuur zijn geïsoleerd en worden beperkt gebruikt omdat men veelal buiten is. De rest van de schuur is niet verwarmd.

BIJLAGEN

- kenmerk: 698790 onderwerp: omgevingsvergunning Vossenlaan 2 (concept)
 - kenmerk: 689281 onderwerp: aanvraag omgevingsvergunning Vossenlaan 2, bouw van stal en schuur boerderij Hartekamp
 - kenmerk: 689282 onderwerp: bouwtekening nieuwbouw stal bij boerderij Hartekamp Vossenlaan 2
 - kenmerk: 689283 onderwerp: bouwtekening nieuwbouw schuur boerderij Hartekamp Vossenlaan 2
 - kenmerk: 682535 onderwerp: Bezwaar tegen de nieuwbouw op Rijksmonument Buitenplaats De Hartekamp Herenweg 5
 - kenmerk: 683006 onderwerp: reactie aan raadscommissie Ruimte inzake brief Stichting Bescherming Erfgoed Zuid-Kennemerland over bouwwerkzaamheden De Hartekamp Herenweg 5
 - kenmerk: 689265 onderwerp: milieuadvies OD IJmond omgevingsvergunning stal en schuur Vossenlaan 2 Hartekamp
 - kenmerk: 694332 onderwerp: Boerderij Hartekamp ruimtelijke onderbouwing 11-8-2017
 - kenmerk: 694333 onderwerp: boerderij Hartekamp bijlagen ruimtelijke onderbouwing
 - kenmerk: 694334 onderwerp: boerderij Hartekamp tekening niveauregeling vijver
 - kenmerk: 684539 onderwerp: verzoek om handhaving
 - kenmerk: 684177 onderwerp: commissie welstand 10 november 2016
-

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 27 december 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor:

- Project: De bouw van een stal bij de boerderij en materialenschuur voor de tuindienst, na sloop van bestaande koeienstal en grote kas.
- Locatie: Vossenlaan 2
- Activiteiten: Bouwen
Afwijken bestemmingsplan
Slopen
- Zaaknummer: 99355
- Aanvrager: Stichting Hartekampgroep
De heer H. Quick
Postbus 2083
2002 CB Haarlem

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

PROCEDURE

De uitgebreide procedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

OVERWEGINGEN

Bouwen

Juridische grondslag

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn de weigeringsgronden vastgelegd voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. De gevraagde omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien: :

niet aannemelijk is gemaakt dat de activiteit voldoet aan het Bouwbesluit;

niet aannemelijk is gemaakt dat de activiteit voldoet aan de Bouwverordening Heemstede;

de activiteit in strijd is met planologische voorschriften. Het gaat om het bestemmingsplan, de beheerverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens provinciale verordening, of algemene maatregel van bestuur op grond van artikel 4.1 lid 3 respectievelijk 4.3 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening;

de activiteit in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Bovenstaande weigeringsgronden geven geen aanleiding de vergunning te weigeren.

Bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan "Herziening landgoederen en groene gebieden". Het verzoek is daarom op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mede in aanmerking genomen als verzoek omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Zie daarvoor hieronder.

Welstand

Het plan is op 10 november 2016 voorgelegd aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit. Het bouwplan is getoetst aan de gebiedsgerichte criteria.

De commissie heeft, nadat het bouwplan in eerdere bijeenkomsten van de commissie eerder is besproken, het onderstaande geadviseerd:

De aanvraag is aangevuld met de detaillering en materiaalkeuze.

De commissie is van mening dat het plan voldoet aan de relevante criteria uit de gemeentelijke welstandsnota, passend is in deze omgeving en niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Wij hebben dit advies overgenomen en zijn van mening dat de activiteit in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand.

Afwijken bestemmingsplan

Juridische grondslag

In artikel 2.12 lid 1, aanhef onder a en sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is aangegeven dat een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Zie voor de motivering en de goede ruimtelijke onderbouwing hieronder.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Herziening landgoederen en groene gebieden". Het plan is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Natuur-3'.

Volgens artikel 15.1 zijn de gronden met deze bestemming bedoeld voor het behoud, herstel, ontwikkeling en beheer van landgoederen, buitenplaatsen en landhuispercelen en de daarbij behorende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder mede begrepen de leefgebieden van dieren en planten en, voor zover van toepassing, de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Ter plaatse van de functieaanduiding kinderboerderij is tevens een kinderboerderij toegestaan.

Het bouwplan gaat uit van nieuw te bouwen stal en materiaalschuur voor de tuindienst ter plaatse van de oorspronkelijke stal en kassen. De bestemmingsregels staan echter geen nieuwe gebouwen toe. Daar is bij de vaststelling van het bestemmingsplan bewust voor gekozen zodat bij elk nieuw te realiseren gebouw een zorgvuldige afweging kan worden gemaakt en de optimale ruimtelijke inpassing kan worden gekozen. In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat nieuwe bebouwing niet is uitgesloten maar dat de ruimtelijke inpasbaarheid separaat moet worden onderbouwd.

Bij de inpassing van de nieuwe bebouwing is gelet op de begrenzing van het NNN en de aanwezige landschappelijke waarden waarbij is getracht deze waarden zo min mogelijk aan te tasten. Daarnaast is qua ontwerp zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het karakter van het landgoed.

De schuur voor de tuindienst wordt buiten het gegeven bouwvlak gerealiseerd. Daarvoor is gekozen omdat op die plaats de oorspronkelijk kassen zijn verwijderd. Ook kan daardoor van de bestaande infrastructuur gebruik worden gemaakt. Door op die plaats de schuur terug te bouwen is de invloed van de bebouwing op de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed minimaal. De locatie ligt eveneens niet het NNN.

De nieuwe stal komt op de locatie van de oude stal, eveneens vanwege de bestaande infrastructuur en gunstige ligging ten opzichte van de kinderboerderij. Ook deze locatie ligt buiten het NNN.

Het bestemmingsplan schrijft geen hoogtematen voor bij nieuwe bebouwing omdat ook daarvoor de inpasbaarheid van elke nieuwe bebouwing moet worden aangetoond.

De nieuwe stal en materiaalschuur zijn in oppervlakte groter dan de te amoveren stal en kassen, namelijk 123 m² en 256 m² in plaats van 33,5 m² en 96 m². De toename ter hoogte van het perceel Vosselaan 2 bedraagt daarmee circa 250 m². Op de zuidstrook van De Hartekamp zal echter de bestaande materiaalschuur worden gesloopt.

De goothoogte van de stal wordt 2,2 meter, de bouwhoogte wordt maximaal 3,8 meter. De bouwhoogte van de schuur wordt 6 meter. De goothoogte varieert van 2,5 meter en 3,5 meter. Deze bouwhoogten zijn in relatie tot de grootte van de hoofdgebouwen op het landgoed bescheiden. Zij wijken niet veel af van de te amoveren bebouwing. De schuur sluit met de bouwhoogte aan bij de bestaande kinderboerderij. De stal die dicht op de kinderboerderij wordt gebouwd heeft een lagere bouwhoogte, enerzijds vanuit bouwtechnische redenen en anderzijds om de dominantie van de

octagon-vormige kinderboerderij te benadrukken. De bouw- en goothoogte zijn daarom goed ruimtelijk in te passen.

Goede ruimtelijke onderbouwing

Ruimtelijke visie

Voor de ontwikkelingen op het landgoed De Hartekamp is in 2005 een masterplan opgesteld, waarvan een groot gedeelte in de afgelopen jaren is uitgevoerd. Het masterplan dient om in samenhang met de bebouwing en in relatie tot het landschap tot een nieuwe inrichting te komen. In lijn met het masterplan is de verplaatsing van de materiaalschuur voor de tuindienst van de zuidstrook van De Hartekamp naar de centraal gelegen kinderboerderij, waar de materiaalschuur hoofdzakelijk nodig is.

De vernieuwing van de bestaande stal is nodig voor de verbetering van de zorgverlening en de functie van de kinderboerderij, waarbij het belang van dierenwelzijn in ogenschouw is genomen. Door de sloop van de grote kas en de plaatsing van een grotere materiaalschuur op de bestaande locatie van de oorspronkelijke schuur vindt per saldo een verbetering in de ruimtelijke kwaliteit plaats.

Beleid Rijk

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is geen van de nationale belangen in het geding.

Beleid provincie Noord-Holland

De bestaande aanwezige bebouwing op het terrein is aangegeven als bestaand stedelijk gebied. De te realiseren schuur en stal vallen buiten stedelijk gebied. Tevens zijn de gronden aangewezen als 'Aardkundig waardevolle gebieden' (bodembeschermingsgebied). De bescherming dient te bestaan uit het voorkomen van vergraven, egaliseren en ontgronden en uit het voorkomen van de inlaat van gebiedsvreemd water. Het oorspronkelijke reliëf dient zo veel mogelijk behouden te blijven. De schuur en stal worden gebouwd op gronden waar al bebouwing was gesitueerd. Daarmee wordt het landschap en de gronden gerespecteerd.

Het voorgenomen initiatief aan de Vossenlaan 2 past binnen het provinciale doel om de beschikbare ruimte efficiënt te gebruiken.

Beleid Hoogheemraadschap Rijnland

De ontwikkeling is getoetst aan het waterbeleid van het Rijk, provincie en het hoogheemraadschap. Hierbij is het beleid van het hoogheemraadschap voornamelijk richtinggevend. Dat beleid is neergelegd in het Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Rijnland (Wbp5) en de Keur en de daarop gebaseerde uitvoeringsregels.

De regels en voorwaarden van het beleid voor watercompensatie zijn afgeleid uit de Keur (artikel 3.1.4). Een toename aan verharding van meer dan 500 m² dient volgens de regels van het hoogheemraadschap in de vorm van nieuw open water te worden gecompenseerd (15% van de toename aan verharding). Een toename aan verharding zorgt er namelijk voor dat het regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden.

Milieu

Over de aspecten als bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en groepsrisico is advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst IJmond.

De Omgevingsdienst IJmond is van oordeel dat de ontwikkeling voldoet aan de eisen op het gebied van geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Ten aanzien van de bodemkwaliteit merkt de Omgevingsdienst het volgende op.

Bodem

Bij ontwikkelingen in een plangebied dient tenminste historisch bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Dit historisch onderzoek dient ter verificatie van de hypothese dat sprake is van een onverdachte locatie met betrekking tot bodemverontreiniging.

Indien de ontwikkeling een bouwwerk betreft waar mensen verblijven dan dient tevens een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 uitgevoerd te worden. Voorbeelden van bodembedreigende activiteiten kunnen bijvoorbeeld zijn;

- Voormalige bedrijfsactiviteiten
- De aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks
- Voormalige kassencomplexen
- Gedempte watergangen
- Met puin verharde wegen
- Grond- of slibdepots

In 2001, 2004 en 2005 hebben er bodemonderzoeken op het terrein van de Hartekamp plaatsgevonden. Op basis van genoemde bodemonderzoeken zijn er uitgezonderd een brandlocatie maximaal slechts lichte verontreinigingen in grond en grondwater aangetroffen. De onderzoeken zijn echter gedateerd. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient er daarom een actueel bodemonderzoek conform de NEN 5740 bij de aanvraag te worden ingediend.

In opdracht van De Hartekamp Groep heeft Inventerra Comon Services BV een verkennend bodemonderzoek verricht (kenmerk 17-2237-R01AvH van 10 augustus 2017).

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'onverdachte locatie' verworpen te worden, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en/of in het grondwater. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieu hygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Gebieds- en soortenbescherming (Wet natuurbescherming)

Het plangebied ligt in de nabijheid van het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid op een afstand van circa 100 meter. De afstand tot de begrenzing van de NNN/EHS bedraagt minimaal 30 meter. De beoogde uitbreiding aan gebouwen heeft met name als doel om een verbeterde dierenwelzijn, bedrijfsvoering en dienstverlening te bewerkstelligen. Dit is vooral een kwalitatieve verbetering. De gebouwen zullen geen toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse als gevolg hebben. In de nieuwe situatie worden niet meer dieren gehouden dan in de bestaande situatie. Er zal dan ook geen sprake zijn van een stikstofdepositietoename op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

De nieuwbouw vindt plaats op gronden die in de bestaande situatie al worden gebruikt ten behoeve van de activiteiten rond de 'boerderij' en waar bebouwing heeft gestaan. Gezien het gebruik van de gronden in de bestaande situatie zijn er geen effecten te verwachten op de beschermde flora- en faunasoorten. Er zullen bijvoorbeeld geen bomen en/of bossages worden verwijderd.

In maart 2005 is een groot natuuronderzoek gedaan op het landgoed de Hartekamp. Aanleiding hiervoor was de geplande transformatie van grote delen van het landgoed. De locaties van de twee nieuwe gebouwen liggen in een gebied dat in het onderzoek als 'Recreatief groen' zijn aangeduid.

Alleen de paardenwei heeft een natuurlijke waarde. Dit geldt niet voor de overige gronden, waaronder de locatie van de gebouwen. Het gebied heeft een kunstmatig milieu en is weinig natuurlijk. Ook zijn er geen bedreigde en strikt beschermde soorten aanwezig. Het is een jong biotoop dat eenvoudig is te vervangen en bedreigende soorten zijn niet afhankelijk van dit biotoop.

De ontwikkeling voldoet daarmee aan de Wet natuurbescherming.

Archeologie

In het bestemmingsplan “Landgoederen en groene gebieden” is het perceel niet aangeduid als archeologisch waardevol gebied. In de Cultuurnota 2016 van Heemstede en het bestemmingsplan ‘Herziening Landgoederen en Groene Gebieden’ is het gebied echter wel aangewezen als ‘categorie 2’ waar mogelijk archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan ‘Herziening Landgoederen en Groene Gebieden’ is daarom het volgende bepaald.

In het geval van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of voor het slopen van een bouwwerk voor de gronden met de aanduiding ‘Waarde-Archeologie 2’, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering of sloop van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die:

1. een oppervlakte hebben, groter dan 70 m² en;
2. verder gaan dan een diepte van 0,4 m,

eist het bevoegd gezag dat, alvorens de omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Uit de bouwtekening B1-b, behorende bij de aanvraag om omgevingsvergunning, volgt dat de schuur voor het materieel van De Hartekamp een oppervlakte heeft van 254,8 m² en de fundering op een diepte van 60 cm onder peil (=maaiveld) wordt gerealiseerd.

In de onderbouwing is hierover opgemerkt dat de schuur wordt gebouwd op gronden waar de kassen stonden. Er wordt daarmee netto gezien geen bebouwing toegevoegd. De stal wordt deels gebouwd op de locatie waar de oude stal ook al stond. De nieuwe stal heeft een afmeting van 123 m². De inmiddels gesloopte stal had een omvang van 33,5 m². Daarmee wordt netto 89,5 m² aan bebouwing toegevoegd. De nieuwbouw wordt niet dieper dan 40 cm in de grond gerealiseerd. Archeologisch onderzoek is dan ook volgens De Hartekamp Groep niet noodzakelijk. Deze conclusie kan worden gevolgd.

Verkeer en parkeren

De planlocatie is vanaf de openbare weg alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer voor het laden en lossen van spullen en materiaal. De locatie is verder niet bereikbaar voor overig verkeer anders dan langzaam verkeer. De huidige ontsluiting in het gebied blijft onveranderd.

Parkeren moet plaatsvinden op de grote algemene parkeerplaats ten westen van de planlocatie. Dit is middels bewegwijzering aangegeven. De toevoeging van de bebouwing heeft geen invloed op de parkeerbehoefte, zodat er per saldo geen nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden.

Water

Volgens de initiatiefnemer bedraagt de toename aan verhard en/of bebouwd oppervlak in dit project 248 m². Er hoeft daarom naar het oordeel van de initiatiefnemer dus geen watercompensatie plaats te vinden.

In het plangebied worden geen sloten gedempt en zijn er geen waterkeringen en dergelijke. Verder wordt het afvalwater en het hemelwater gescheiden aangeboden op de perceelsgrens en zal geen gebruik gemaakt worden van uitlopende bouwmaterialen.

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft op 24 maart 2017 advies uitgebracht. Het hoogheemraadschap is het met bovenstaande conclusie niet eens en heeft aangegeven dat de ontwikkeling van de boerderij niet los kan worden gezien van de andere ontwikkelingen op de buitenplaats. In totaal zal als gevolg van het Masterplan verharding toenemen en dat dient te worden gecompenseerd door aanleg van nieuw open water.

Naar aanleiding van dit advies heeft overleg tussen het hoogheemraadschap en de stichting De Hartekamp Groep plaatsgevonden.

Onderdeel van de ontwikkelingen zijn het toevoegen van (half)verharde paden en het opnieuw vormgeven van de bestaande vijver. De bestaande vijver wordt losgekoppeld van de bestaande waterpartij waardoor de stroming van het water eindigt. Het hoogheemraadschap is met deze aanpassing alsnog akkoord met het voorgenomen project.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Om het risico op planschade voor de gemeente uit te sluiten is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin het risico bij de initiatiefnemer wordt gelegd.

Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 Bor jo 3.1.1 Bro dient de gemeente in het kader van de voorbereiding van een omgevingsvergunning met betrokken overheden hierover overleg te voeren. Er is overleg gevoerd met de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Rijnland. De adviezen van de provincie en het hoogheemraadschap zijn verwerkt in deze omgevingsvergunning.

Inzage

In verband met de strijdigheid met het bestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van donderdag 19 oktober 2017 tot en met 29 november 2017 ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Dit is gepubliceerd in "De Heemstede", op de gemeentelijke website, www.ruimtelijkeplannen.nl en in de Staatscourant. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Verklaring van geen bedenkingen

De raad heeft bij besluit d.d. 1 februari 2018 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) bij het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 in afwijking van artikel 2.1 lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Geen exploitatieplan

Voor dit initiatief wordt door de Wro geen exploitatieplan of anterieure exploitatieovereenkomst verplicht gesteld.

Heemstede,
datum besluit: 27 februari 2018
datum verzending:

burgemeester en wethouders van Heemstede,
de secretaris, de burgemeester,

mr. W. van den Berg

mw. mr. A.C. Nienhuis

Op grond van het bepaalde in de artikelen 8:1 juncto 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende die in de voorfase zienswijzen heeft ingediend dan wel die niet verweten kan worden geen zienswijzen te hebben ingediend, beroep aantekenen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR te Haarlem. Een beroepschrift moet uiterlijk zes weken vanaf de dag na de dag van terinzageligging worden ingediend.

Een beroepschrift dient te worden ondertekend en in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten:

- naam en adres indiener;
- dagtekening;
- omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt;
- de gronden van beroep.

Bij het beroepschrift dient zo mogelijk een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft te worden overlegd.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

Gestempeld aanvraagformulier, d.d. 27-12-2016
Principe details, d.d. 19-09-2016
Statische berekening betonconstructie, d.d. 14-06-2016
Palenplan, fundering en vloer + details, d.d. 14-07-2016
Doorsnede
Plattegrond en situatie, d.d. 19-09-2016
Tekening Bedaf Stallenbouw, d.d. 13-09-2016
Gewijzigde plattegrond, aanzichten en situatie, d.d. 19-09-2016
Ruimtelijke onderbouwing versie 11-08-2017
Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing
Schets niveauregeling vijver De Hartekamp
Milieuvadvis
Wateradvies
Verklaring van geen bedenkingen

Voorschriften

Deze vergunning of een afschrift hiervan moet tijdens de werkzaamheden op het perceel aanwezig zijn; Wij kunnen deze vergunning intrekken als daarvan niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning gebruik is gemaakt.

Zie voor overige voorschriften de bijgevoegde bijlage.

Melding overgang vergunning

Deze omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft.

Indien deze omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of de vergunninghouder, meldt de aanvrager, en/of de vergunninghouder dat ten minste een maand voordien aan het college van burgemeester en wethouders, onder vermelding van de volgende gegevens:

- a. zijn naam en adres;
- b. de omgevingsvergunning of omgevingsvergunningen krachtens welke de activiteiten worden verricht;
- c. de naam, het adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- d. een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- e. het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor de onder c bedoelde persoon.

Zie artikel 2.25 lid 1 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4.8 van het Besluit omgevingsrecht.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Specifieke voorwaarden

1. vergunninghouder dient overeenkomstig de aangehechte gewaarmerkte tekening voor de niveauregeling van de vijver zorg te dragen voor een onderbroken doorstroming tussen de nieuwe vijver en de bestaande waterpartijen op De Hartekamp.

Algemene voorwaarden

Tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende bescheiden bij bouw- en woningtoezicht zijn ingediend: het funderingsplan van het bouwwerk; de constructieve gegevens van het bouwwerk met betrekking tot sterkte en stijfheid; stabiliteitsberekening van het nieuwe en bestaande bouwwerk; gegevens omtrent de technische installaties; kwaliteitsverklaringen; het bouwveiligheidsplan.

Algemene (wettelijke) verplichtingen voor de vergunninghouder

1. Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning moet een begin worden gemaakt met de bouwwerkzaamheden.
2. Het bouwtoezicht dient tenminste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces schriftelijk in kennis te worden gesteld:
 - a. de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - c. aanvang van de grondverbetering werkzaamheden;en ten minste één dag van tevoren van het storten van beton.
3. De bouw mag tussentijds niet langer dan 26 weken stilliggen.
4. Het bouwtoezicht dient onmiddellijk na voltooiing schriftelijk in kennis te worden gesteld van:
 - a. het gereedkomen van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
 - b. de beëindiging van de werkzaamheden waarop de vergunning betrekking heeft.
5. De bouw moet overeenkomstig de verleende vergunning worden uitgevoerd. Indien u bij nader inzien van de vergunning af wilt wijken, kunt u na overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht vooraf een revisietekening in tweevoud indienen.
6. Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, in gebruik te nemen of te geven voordat het bouwwerk gereed is gemeld bij de gemeente. Bovendien is het verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, in gebruik te nemen of te geven indien niet overeenkomstig de vergunning is gebouwd.
7. Het is verboden te bouwen, indien de bouw op grond van het bepaalde in artikel 11.1 van de Bouwverordening is stilgelegd.

Gebruik gemeentegrond

Voor het plaatsen van containers en/of bouwmaterialen op gemeentegrond heeft u toestemming van de gemeente nodig. Na de melding aan Bouw- en Woningtoezicht dat u tijdelijk van gemeentegrond gebruik wilt maken, vindt een opname van het terrein plaats. Indien het gebruik van gemeentegrond mogelijk is, wordt voor het tijdelijk gebruik precario geheven. Het is mogelijk dat nog nadere voorwaarden aan het gebruik worden gesteld. Deze worden dan opgenomen in de toestemming tot gebruik van de grond. Eventueel ontstane schade aan gemeente-eigendom wordt op u verhaald.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit stelt voorwaarden aan het toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen op of in de bodem of in het oppervlaktewater. Alle bouwstoffen in de hele bouwstoffenketen moeten voldoen aan de maximale samenstellings- en emissiewaarden. De maximale samenstellings- en emissiewaarden zijn opgesteld voor stoffen die vaak in bouwstoffen voorkomen en die invloed hebben op de kwaliteit van de bodem. De maximale samenstellings- en emissiewaarden zijn te vinden in Bijlage A van de Regeling Besluit bodemkwaliteit. In beginsel moet van elke partij bouwstoffen de kwaliteit zijn bepaald en de partij moet zijn voorzien van een milieu hygiënische verklaring waarop de kwaliteit staat aangegeven. Als u van plan bent om bouwstoffen, grond of baggerspecie toe te passen moet u dit melden via het Meldpunt bodemkwaliteit. Via het meldsysteem kunt u ook eenmalig de toepassingslocatie van een werk van meer dan 50 m³ schone grond melden. U dient kwaliteitsgegevens van toe te passen grond, baggerspecie en bouwstoffen te kunnen overleggen. Het strijdig toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen zal worden gehandhaafd.

Let op

Deze vergunning laat onverlet uw eigen verantwoordelijkheid om te voldoen aan het bouwbesluit en de bouwverordening.