

Omgevingsvergunning

Aanvrager:

De heer C. Raiola
Avenue de grande Bretagne 1-5
98000 Monte-Carlo
Monaco

Gemeente Bloemendaal

Postbus 201

2050 AE Overveen

T 14 023

gemeente@bloemendaal.nl

www.bloemendaal.nl

Project: Bouwen woning
Locatie: Zwaluwenweg 30 te Aerdenhout
Procedure: Uitgebreid
Kenmerk: 2016026581
OLO: 2259175
BWT-nummer: WABO-2016-0084

Besluit: 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 11 april 2016 van de heer C. Raiola, wonende Avenue de grande Bretagne 1-5 98000 Monte-Carlo Monaco, een aanvraag ontvangen om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het Bouwen van een woonhuis aan de Zwaluwenweg 30 te Aerdenhout.

De volgende activiteiten zijn van toepassing bij de aanvraag:

- Het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, eerste lid, onder a, Wabo);
- Beschermingsgebieden waterwinning;
- Kappen.

Bij de beoordeling is verder gebleken dat de aanvraag aangemerkt moet worden als een aanvraag voor de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

De gemachtigde van de aanvrager, Dam & Partners Architecten BV gevestigd Schipluidenlaan 4 Amsterdam, heeft op 18 mei 2016 de activiteit Kappen ingetrokken. Deze activiteit zal daarom verder niet worden betrokken bij deze aanvraag.

In bijlage I zijn de bij dit besluit behorende documenten genoemd. In bijlage II zijn de op dit besluit betrekking hebbende voorschriften en bepalingen en de op dit besluit betrekking hebbende aandachtspunten genoemd.

1.2 Bevoegd gezag

Voor de aanvraag zijn op basis van artikel 2.4 van de Wabo burgemeester en wethouders van Bloemendaal het bevoegd gezag om op de aanvraag te beslissen.

1.3 Beslistermijn

De aanvraag is ingediend op 11 april 2016. De beslistermijn eindigt op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure op 7 oktober 2016.

2. Beoordeling aangevraagde activiteiten

Het bouwen van een bouwwerk

Deze activiteit wordt op basis van artikel 2.10 van de Wabo beoordeeld aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan (Aerdenhout 2012) de redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Voor de beoordeling aan het bestemmingsplan wordt verwezen naar de beoordeling van de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening".

De aanvraag betreft het bouwen van een vrijstaand woonhuis op een perceel aan de Zwaluwenweg 30 te Aerdenhout.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan is voorgelegd aan de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal. De Adviescommissie heeft op 28 april 2016 het volgende advies uitgebracht: Akkoord.

Bouwbesluit /Bouwverordening

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

Beschermingsgebieden waterwinning

Op 22 juli 2015 hebben wij een aanvraag voor de bouw van een kelder op dit perceel voor advies via het Omgevingsloket voorgelegd aan de Provincie Noord-Holland.

Deze kelder is identiek aan de kelder die onderdeel uitmaakt van het voorliggende bouwplan.

Op 19 augustus 2015 hebben wij het gevraagde advies ontvangen.

Hieruit blijkt dat het perceel Zwaluwenweg 30 te Aerdenhout is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied 1 van het wingebied van de Amsterdamse Waterleidingduinen.

Op dit gebied zijn de regels van de Provinciale milieuverordening Noord-Holland (PMV) van toepassing.

Het is in een grondwaterbeschermingsgebied verboden grond- of funderingswerken uit te voeren of te hebben op een diepte van drie meter of meer onder het maaiveld (art. 5.3.5, tweede lid PMV).

Het verbod geldt onder meer niet voor graafwerkzaamheden indien grond wordt verwijderd en het bodemprofiel wordt aangevuld tot ten minste drie meter onder het maaiveld, zoals dat aanwezig was voorafgaand aan de graafwerkzaamheden, en aansluitend aan de aangelegde kelder, nadat melding hiervan is gedaan bij het bevoegd gezag.

De ingediende aanvraag bevat het onderdeel Beschermingsgebieden waterwinning.

Gelet op het advies van de Provincie Noord-Holland van 19 augustus 2015 is voor deze aanvraag tevens aan de meldingsvereiste voldaan.

Het bouwplan voorziet in het aanvullen van het bodemprofiel tot ten minste drie meter onder het maaiveld.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De gronden waarop de woning is gepland hebben volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan Aerdenhout 2012 de bestemming "Wonen", "Wonen buiten het bouwvlak" en "Tuin" allen met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3 extra".

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wonen.

Ten aanzien van deze gronden geldt onder meer dat:

- hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- de goothoogte ten hoogste 6,0 m en de bouwhoogte ten hoogste 10,0 m mag bedragen.

Wonen buiten het bouwvlak

Ten aanzien van deze gronden geldt onder meer dat:

- de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per woning niet meer mag bedragen dan 40 % van de bestemming Wonen buiten het bouwvlak, tot maximum van 60 m²;
- de goothoogte van aan- en uitbouwen van vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan 3 meter of de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
- de bouwhoogte van aan- en uitbouwen maximaal 3 meter hoger mag zijn dan de goothoogte van de aan- en uitbouw.

Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Als gevolg van de voorgestelde bouw worden de grenzen van het bouwvlak en de goothoogte overschreden en wordt er gebouwd op gronden met de bestemming Tuin.

Hierdoor is het bouwplan in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Aerdenhout 2012.

Aanvragen voor een omgevingsvergunning die niet voldoen aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan worden getoetst aan de gemeentelijke beleidsnota Ruimtelijke Beoordeling 2010.

In hoofdstuk 2 van de nota Ruimtelijke Beoordeling 2010 zijn vier beleidsregels aangegeven die gelden

voor het voeren van ruimtelijke procedures.

In beleidsregel 1 van deze nota is aangegeven dat in beginsel alleen wordt meegewerkt aan een ruimtelijke procedure die een afwijking van het geldende bestemmingsplan tot gevolg heeft in de volgende gevallen;

1. een verzoek, waarop een gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals vastgesteld in de Structuurvisie Bloemendaal van toepassing is, 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 in geval het gaat om een onevenredigheid in de wijze van bestemmen.

Volgens de onder punt 1 genoemde Structuurvisie ligt het perceel in de zogenaamde Landgoederenzone. Voor de landgoederenzone geldt dat in principe geen toename van bebouwd oppervlak gewenst is. Daarbij is hetgeen momenteel mag worden gebouwd binnen het bestemmingsplan het uitgangspunt.

In de Structuurvisie staat daarnaast dat het exclusieve woonmilieu behouden dient te worden. Hoogwaardige eigentijdse architectuur wordt aangemoedigd.

Om plannen mogelijk te maken die beter inspelen op de landschappelijke kwaliteiten van het perceel, heeft het college eind 2014 besloten voor de ontwikkeling van het voorliggende bouwplan een kavelpaspoort (2015048161) op te stellen waarin in ieder geval aandacht wordt besteed aan het bouwvlak, de maximale footprint, goot- en bouwhoogte, bijgebouwen, situering inrit, bomen en indien de situatie daar specifiek om vraagt, beeldkwaliteitseisen.

Het bouwplan is in overeenstemming met het opgestelde kavelpaspoort.

De onder punt 2 genoemde Nota Bijgebouwenregeling 2010 is niet van toepassing op deze aanvraag. Met betrekking tot punt 3 wordt vermeld dat er in deze situatie geen sprake is van een bijzondere omstandigheid waarbij sprake is van een onevenredigheid in de wijze van bestemmen.

In beleidsregel 2 van de nota Ruimtelijke Beoordeling 2010 is aangegeven dat met het verlenen van medewerking aan ruimtelijke procedures in alle gevallen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantoonbaar dient te worden verbeterd.

Ruimtelijke kwaliteit kan beoordeeld worden aan de hand van de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en belevingswaarde. Als gevolg van de voorgestelde bouw neemt de gebruikswaarde toe. Er kan nu een woning gerealiseerd worden naar de wens van de aanvrager waarbij de architect meer vrijheid is geboden in het ontwerp van de woning. Ook de toekomstwaarde neemt toe door toepassing van meer duurzame materialen. De belevingswaarde weegt bij deze aanvraag minder zwaar, aangezien de woning op een afstand van circa 60 meter van de openbare weg ligt en grotendeels aan het zicht onttrokken wordt door bomen. Voor de aanvrager neemt de belevingswaarde toe. De welstandscommissie is akkoord met de aanvraag. Gesteld wordt dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, als gevolg van de voorgestelde bouw, aantoonbaar wordt verbeterd.

De beleidsregels 3 en 4 van de nota Ruimtelijke Beoordeling 2010 zijn niet van toepassing op deze aanvraag.

Gelet op het bovenstaande voldoet de voorgestelde wijziging van de bestemming aan de gemeentelijke beleidsnota Ruimtelijke Beoordeling 2010.

In artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo is aangegeven dat een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met een bestemmingsplan kan worden

verleend indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
Als goede ruimtelijke onderbouwing wordt het kavelpaspoort van 20 mei 2015 aangemerkt.

De voorliggende aanvraag komt in aanmerking voor verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Waarde-Archeologie 3 extra

De voor Waarde-Archeologie 3 extra 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 5,5+ 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 omvang van het bouwplan moet voordat met de bouw wordt gestart het genoemde rapport worden overlegd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er geen weigeringsgronden en kan de omgevingsvergunning voor de activiteiten Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Bouwen en Beschermingsgebieden waterwinning worden verleend.

Terinzagelegging

Met ingang van 27 mei 2016 tot en met 7 juli 2016 heeft het ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

3. Besluit

De wethouder Ruimtelijke Ordening besluit, gelet op artikel 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

1. omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten;
 - Het bouwen van een bouwwerk en;
 - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, op grond van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo en;
 - Beschermingsgebieden waterwinning;voor de bouw van een woonhuis aan de Zwaluwenweg 30 te Aerdenhout;
2. dat de in bijlage I genoemde stukken deel uitmaken van dit besluit;
3. dat de in bijlage II genoemde Voorschriften en bepalingen en Aandachtspunten deel uitmaken van dit besluit.

namens burgemeester en wethouders van Bloemendaal,
de wethouder Ruimtelijke Ordening,

R. Kruijswijk

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 I

Bijbehorende documenten

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

- Aanvraagformulier gedateerd 11 april 2016 met corsanummer 2016013311;
- Principe details OABA BA 5.00 bladen RVZA H1/2 en RVZA H3 en RVZA V1 t/m RVZA V4 (8 bladen);
- Gevelaanzichten noord- en oostgevel RVZA BA 2.00;
- Gevelaanzichten zuid- en westgevel RVZA BA 2.01;
- Doorsneden RVZA BA 3.00;
- Doorsneden RVZA BA 3.01;
- Plattegrond kelder -1 RVZA BA 1.-1;
- Plattegrond begane grond RVZA BA 1.00;
- Plattegrond eerste verdieping RVZA BA 1.01;
- Plattegrond dakaanzicht RVZA BA 1.02;
- Bestaande situatie RVZA BA 0.00;
- Nieuwe situatie RVZA BA 1.01;
- Kavelpaspoort Zwaluwenweg 30 Aerdenhout van mei 2015 met corsanummer 2015048161;
- Advies welstandscommissie van 28 april 2016;
- Advies Provincie Noord-Holland m.b.t. grondwaterbeschermingsgebied met corsanummer 2015056537.

BIJLAGE II

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 materialen moeten monsters ter goedkeuring worden overgelegd bij Bouw- en Woningtoezicht.

Verlagen grondwater

- a. Voordat wordt gestart met de bouw, dient bepaald te worden of verlaging van de grondwaterstand noodzakelijk is.
- b. Indien dit het geval is dient d.m.v. bodemonderzoek te worden aangetoond, dat er bij het bemalen van de bouwput niet op zodanige wijze water aan de bodem wordt onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van bouwwerken schade zouden kunnen oplopen.
- c. Als u grondwater wilt onttrekken of water wilt infiltreren hebt u mogelijk een watervergunning nodig op grond van de Waterwet.

De provincie verleent vergunningen voor de volgende grondwateronttrekkingen en infiltraties:

1. voor bodemenergiesystemen (met een pompcapaciteit van meer dan 10 m³ per uur);
2. voor industriële onttrekkingen groter dan 150.000 m³ per jaar;
3. voor de openbare drinkwatervoorziening.

Voor de overige onttrekkingen van grondwater of infiltraties verleent het waterschap (hoogheemraadschap) de watervergunning.

Ook kan het zo zijn dat bepaalde onttrekkingen en infiltraties onder algemene regels van het waterschap vallen. In dat geval is geen watervergunning nodig en kan worden volstaan met een melding.

Contactgegevens:

- Provincie Noord-Holland, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem, tel. 023 - 514 31 43.

E-mail: post@noord-holland.nl

- Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD te Leiden. Telefoon: 071 - 306 30 63.

E-mail: post@rijnland.net

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 geen 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.

- e. In dit rapport dient, naast de werkvolgorde, ook te worden aangegeven op welke wijze zal worden gecontroleerd dat er inderdaad geen schade optreedt.
- f. 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 geen trillingen in de verschillende grondlagen worden veroorzaakt, waardoor schade aan naastgelegen bouwwerken kunnen ontstaan.

Indienen nadere gegevens

- a. Er moet 14 dagen voor de aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring van het Bouw- en Woningtoezicht een bouwveiligheidsplan worden ingediend.
- b. Van de bouwconstructie moeten uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden berekeningen en tekeningen ter goedkeuring worden ingediend bij Bouw- en Woningtoezicht;
- c. Er moeten 14 dagen voor de aanvang van de werkzaamheden installatietekeningen van: ter goedkeuring worden ingediend bij Bouw- en Woningtoezicht.
- d. Voordat wordt gestart met de bouwwerkzaamheden, dient een bodemonderzoek, verricht volgens NEN 5740, aan te tonen dat het terrein geschikt is voor de beoogde bouw.
- e. De aanvrager dient 14 dagen voor de aanvang van de bouw een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

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.

Aardkundig monument

De bouwlocatie is gelegen in een gebied dat door de Provincie Noord-Holland is aangewezen als aardkundig monument. Voor graafwerkzaamheden buiten het bouwvlak geldt een verbod op grond van artikel 6.3 van de Provinciale Milieu Verordening. Een verzoek om ontheffing van dit verbod kan door de initiatiefnemer aan de Provincie Noord-Holland worden gericht.

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.