

Bouwen en wonen

De heer R. Gribbroek

Swartsenburgerlaan 3

2121 GZ Bennebroek

Datum :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : BWT - 20110254 / 2012057681
Behandeld door : R. Perquin
E-mail : r.perquin@bloemendaal.nl
Doorkiesnummer : 023-5225711

Onderwerp : Swartsenburgerlaan 3 in Bennebroek, nieuwbouw woning (bouwen en handelen in strijd met ruimtelijke ordening)

Verzonden :
Bijlage(n) :

Geachte heer Gribbroek,

Betreft uw aanvraag omgevingsvergunning met uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.1 Wabo voor de activiteiten Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Bouwen (bouw woonhuis)		
op het perceel	ontvangst aanvraag	bwt-nummer
Swartsenburgerlaan 3 in Bennebroek	31 oktober 2011	20110254
kadastraal bekend	Procedure	
Gemeente Bloemendaal sectie A nummer 2551	uitgebreide procedure	
Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte project. Hoogachtend, namens burgemeester en wethouders van Bloemendaal, Portefeuillehouder Algemeen Ruimtelijke Beleid, T. Kokke		

Omgevingsvergunning

Ontvangst aanvraag omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 31 oktober 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer R. Gribbroek, wonende Swartsenburgerlaan 3 2121 GZ Bennebroek voor het bouwen van een woonhuis aan de Swartsenburgerlaan 3 in Bennebroek. De aanvraag betreft de activiteiten Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Bouwen (bouw woonhuis)

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

De aanvraag is getoetst aan de indieningvereisten uit de ministeriele regeling omgevingsrecht (MOR). De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving en is in behandeling genomen.

Beoordeling activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Advies team Ruimtelijke Ordening

In artikel 2.10 lid 1 onder c. van de Wabo is vastgelegd dat een omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° bepaalt dat indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op 13 januari 2011 heeft de heer Gribbroek een principeverzoek ingediend voor het verplaatsen van het bouwvlak op het perceel Swartsenburgerlaan 3 te Bennebroek.

Op 29 maart 2011 heeft het bevoegd gezag besloten medewerking te verlenen aan dit principeverzoek onder de volgende voorwaarden:

- enkel medewerking te verlenen onder de voorwaarde dat er geen achterkant situatie zal ontstaan richting de Swartsenburgerlaan;
- enkel medewerking te verlenen als er een planschadeovereenkomst getekend wordt voordat het uiteindelijke besluit genomen zal worden;
- enkel medewerking te verlenen als voldaan wordt aan de in het groenadvies gestelde eis van het verplanten van bomen.

Voor de overwegingen van dit besluit wordt verwezen naar het bijgaande besluit van 29 maart 2011 registratienummer 2011006866 en de ruimtelijke onderbouwing genoemd in het Projectbesluit Swartsenburgerlaan 3 met registratienummer 2011022329.

Gedurende de periode 2 december 2011 tot en met 12 januari heeft het ontwerpbesluit ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de ruimtelijke onderbouwing in het Projectbesluit aangepast en is het bouwvlak gewijzigd, om te voldoen aan de wettelijke vereisten.

Het aangepaste Projectbesluit en het besluit van 29 maart 2011 worden herhaald en ingelast in dit besluit.

Gedurende de periode 17 februari tot en met 29 maart 2012 heeft het aangepaste ontwerpbesluit ter inzage gelegen. Tegen het aangepaste ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

Conclusie

Het team adviseert voor de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning medewerking te verlenen aan het verzoek voor afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Beoordeling aangevraagde activiteit: bouwen

Inhoudelijke beoordeling

De reguliere voorbereidingsprocedure is gevolgd, overeenkomstig het bepaalde van de Wabo.

Adviezen

1. Advies Commissie voor ruimtelijke kwaliteit (Welstandscommissie)

Het bouwplan is, ingevolge artikel 2.10 lid 1.d Wabo, voorgelegd aan de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal.

De commissie heeft op 10 november 2011 het volgende advies uitgebracht: Akkoord.

2. Advies Brandweer

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden dienen ingevolge art. 2.10 Wabo aannemelijk te maken dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan het Bouwbesluit. De aanvraag is voorgelegd aan de Brandweer. De Brandweer heeft geen bezwaar tegen het definitieve bouwplan.

Bouwbesluit/ Bouwverordening

Niet aannemelijk is geworden dat het bouwplan in strijd is met de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

Reacties n.a.v. de ingediende aanvraag

Er zijn geen reacties ingediend.

Uitvoeringsvoorschriften

Melden start en voltooiing uitvoering bouwplan

- a. 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. Voor de goede orde melden wij u dat het verlenen van de betreffende omgevingsvergunning niet tegelijkertijd inhoudt dat toestemming wordt verkregen van de grondeigenaar om te bouwen;
- 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 moet ten genoegen van Bouw- en Woningtoezicht worden aangetoond, dat de grond voldoende draagkrachtig is voor de gekozen funderingswijze;
- d. Het uitzetten en het bepalen van het peil moet in overleg met Bouw- en Woningtoezicht geschieden;
- e. De aanlegdiepte en de uitvoering van de riolering moeten in overleg met de sectie Civiele Techniek, worden bepaald;
- f. Met het storten van beton mag worden begonnen nadat hiervoor toestemming is verleend door Bouw- en Woningtoezicht;

- g. 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 ten genoegen van Bouw- en Woningtoezicht 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. Tevens dient u contact op te nemen met de Provincie Noord-Holland (algemeen correspondentieadres: Postbus 123, 2000 MD Haarlem), tel. (023) 514 37 29. Omdat hiervoor een registratieplicht of vergunning van de Provincie noodzakelijk is.

Heiwerkzaamheden, ontgraven bouwput of injecteren van grond

- a. 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;

Besluit

De portefeuillehouder Algemeen Ruimtelijk Beleid besluit namens burgemeester en wethouders;

1. het advies van de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit over te nemen;
2. de bouwkosten vast te stellen op € 600.000,00 excl. BTW;
3. de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit Handelen is strijd met regels ruimtelijke ordening ex art. 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht onder de voorwaarde dat, als gevolg van de kap van twee bomen, een herplant van twee bomen van de eerste grootte elders op het terrein zal plaats vinden;
4. de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit Bouwen (bouw woonhuis); onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Procedure

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

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor en de Ministeriele regeling (Mor). omgevingsrecht.

Beroepsclausule

Belanghebbenden die hun zienswijze hebben gegeven op het ontwerpbesluit kunnen tegen dit besluit beroep indienen bij de Rechtbank Haarlem (sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR). 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 Haarlem (sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR). Deze kan een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed dat vereist. Dit kan ook digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

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.

Leges

Voor de behandeling van uw bovengenoemde aanvraag omgevingsvergunning dienen door u als aanvrager leges te worden betaald. De door u verschuldigde leges bedragen, overeenkomstig de legesverordening van de gemeente Bloemendaal, als volgt:

Activiteit(en):

Bouwen	: € 17.820,00
Afwijken planologische voorschriften	: € 8.400,00
Vermindering op grond van artikel 5.4.1. van de Legesverordening 2011	: € 560,00

Totaal leges : **€ 25.660,00**

De door u verschuldigde legeskosten bedragen **€ 25.660,00**

Voor de betaling van dit bedrag wordt u binnenkort een aanslagbiljet toegezonden.

Procedureel

Ter inzage legging

Van 2 december 2011 tot en met 12 januari 2012 heeft het ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijzen:

Er zijn twee zienswijzen ingediend en beide zienswijzen richten zich tegen de afstand van de nieuwe woning tot de manege. De nieuwe woning ligt volgens de indieners van de zienswijze te dicht bij de manege.

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

De aanvrager van de bouwvergunning heeft naar aanleiding van de ingediende zienswijzen de positie van zijn nieuwbouwwoning verplaatst. Dit ontwerpbesluit ziet op de nieuwe situatie, waarbij de woning ten opzichte van de manege is verplaatst conform de wettelijke vereisten. De gewaarmerkte situatietekening van de nieuwe woning maakt deel uit van dit besluit (zie ook onder **Beoordeling activiteiten Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**).

Ter inzage legging

Van 17 februari tot en met 29 maart 2012 heeft het ontwerp van de deze beschikking opnieuw ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.