

Omgevingsvergunning

Bouwplan : het splitsen van een vrijstaande woning in twee appartementen
Locatie : Hartenlustlaan, 13 Bloemendaal
Procedure : uitgebreid

Zaaknummer : 600363
OLO : 5135947

Besluit : Omgevingsvergunning

Besluitdatum : 24 augustus 2021

Verzenddatum : 6 september 2021

Afdeling Dienstverlening

Bezoekadres : Bloemendaalseweg 158, 2051 GJ Overveen
Behandelaar : M.J. van Oudenaarde
Telefoon : 14023

Omgevingsvergunning

Aanvraag

Op 1 mei 2020 ontvingen wij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het splitsen van een vrijstaande woning in twee appartementen aan de Hartenlustlaan 13 te Bloemendaal.

Vergunning is nodig voor de activiteiten:

- *Bouwen* (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna Wabo);
- *Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

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

Beslistermijn

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing, want uw aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kan alleen na een uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Vooroverleg

Er is vooroverleg geweest, in de vorm van een principeverzoek. Wij hebben op 4 maart 2020 positief gereageerd op uw ingediende principeverzoek voor het splitsen van de woning.

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.

Bestemmingsplannen

“Bloemendaal”

(met IMRO-idn: NL.IMRO.0377.BL2012-va05)

en “Paraplubestemmingsplan parkeren Bloemendaal”

(met IMRO-idn: NL.IMRO.0377.PARK2020-va01).

Het bouwplan is aan de volgende bestemmingen getoetst:

Enkelbestemming ‘Wonen’ (artikel 23 uit het bestemmingsplan);

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden volgens artikel 23.2.1 onder meer dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bestaande aantal woningen niet mag worden vermeerderd, uitgezonderd:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', tot het op de verbeelding aangegeven aantal;
 2. ter plaatse van bouwvlakken waar ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan nog geen woning was gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' ten hoogste de aangegeven goothoogte is toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte is toegestaan;

Het hoofdgebouw is gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Als gevolg van de splitsing worden de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw niet gewijzigd. Als gevolg van de splitsing wordt het aantal woningen vermeerderd. Dat is in strijd met bovenstaand artikel, lid b.

Dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 3' en 'Waarde-Archeologie 4' (artikel 27 en 28 uit het bestemmingsplan) Beide dubbelbestemmingen zijn niet van toepassing op deze aanvraag, omdat het geen aanvraag om een omgevingsvergunning betreft voor het bouwen of uitvoeren van een werk met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 30 of 50 cm;

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De aanvraag voldoet niet aan de enkelbestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan, In artikel 2.12 van de Wabo staat wanneer afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is. Gezien de strijdigheid met het bestemmingsplan moet onderbouwd worden of afwijking van het bestemmingsplan wenselijk is. De aanvraag wordt daarom getoetst aan de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017;

De voorwaarden voor afwijking middels een wijzigingsbevoegdheid via artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, staan in artikel 23.7 van het bestemmingsplan.

Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017

Beleidsregel 1. Wanneer afwijken?

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°, 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;

In artikel 6.5, lid 1, van het Besluit Omgevingsrecht (hierna Bor) is bepaald dat de omgevingsvergunning kan worden verleend met een verklaring van geen bedenkingen (hierna VVGB) van de gemeenteraad. De raad heeft vastgesteld dat een VVGB niet is vereist (op grond van artikel 6.5, lid 3, van het Bor);

In artikel 6.5, lid 3, van het Bor is bepaald dat de gemeenteraad categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een Verklaring Van Geen Bedenkingen (hierna VVGB) niet is vereist. De gemeenteraad heeft o.a. bepaald dat in de volgende geval 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).

Het betreft hier een plan voor het splitsen van een vrijstaande woning in 2 wooneenheden, waardoor 1 nieuwe woning (appartement) wordt opgericht (toegevoegd): er is geen VVGB nodig.

Deelconclusie beleidsregel 1:

De aanvraag past binnen het afwijkingenbeleid van gemeente Bloemendaal.

Beleidsregel 2 Regionale afspraken

De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing versie 18-10, door Bouwbureau Bart, d.d. 18 oktober 2020 opgesteld, waarin wordt ingegaan op de regionale afspraken. Het initiatief is positief beoordeeld met betrekking tot de regionale afspraken, waar in wordt gegaan op de Structuurvisie, omgevingsvisie en de woonvisie Bloemendaal.

Beleidsregel 3. 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:

1. Dorpenzone: bij ruimtelijke procedures in de dorpenzone mag de bestaande ruimtelijke

kwaliteit niet verminderen.

2. Landgoederenzone: bij ruimtelijke procedures in de landgoederenzone moet sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
3. Kust- en duinzone: bij ruimtelijke procedures in de kust- en duinzone moet sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van 3 waarden:

- Gebruikswaarden (functionaliteit & doelmatigheid)
- Belevingswaarden (identiteit, schoonheid en aantrekkelijkheid)
- Toekomstwaarden (duurzaamheid, flexibiliteit en beheerbaarheid)

Gebruikswaarde: T.a.v. de beleidsnota parkeernormen gemeente Bloemendaal 2019 worden er door de bouwkundige splitsing 2 zelfstandige appartementen gerealiseerd. Het benodigd aantal parkeerplaatsen dat in de CROW-uitgave ASVV nr 381 wordt genoemd voor appartementen in het midden en goedkope segment is 1,3-2,3 en 1,1-2,0. In dit geval betekent dit dat er 4 parkeerplaatsen benodigd zijn. In de huidige situatie zijn er 4 parkeerplaatsen aanwezig; deze bevinden zich op eigen terrein en zijn niet toegankelijk voor derden. Ook een vijfde parkeerplaats kan eenvoudig worden toegevoegd, maar lijkt op basis van de huidige normen, plannen en toekomstige bewoning niet noodzakelijk/wenselijk. De burens zullen geen hinder van schaduw krijgen en hun privacy wordt niet verminderd, omdat er geen bouwkundige wijzigingen aan de buitenzijde van de villa plaats vinden en omdat gebruik wordt gemaakt van een bestaande ingang aan de achterzijde van de bestaande villa.

Belevingswaarde: De villa, gebouwd op de voormalige gronden van Hartenlust, behoort tot één van de villawijken in de dorpenzone. Aan de buitenzijde van de bestaande villa worden geen bouwkundige wijzigingen uitgevoerd, waardoor het straatbeeld niet verandert en er geen tot weinig effect wordt ervaren op de verhouding tussen bebouwing en open ruimte.

Toekomstwaarde: Het initiatief heeft niet of nauwelijks invloed op de toekomstwaarde, omdat deze niet wijzigen. Door spreiding van het aantal wooneenheden van 1 naar 2 is er grotere kans aanwezig dat de villa beter onderhouden zal worden, omdat er meer financiële armslag voor is.

Het initiatief is positief beoordeeld op de ruimtelijke kwaliteit, vanwege de positieve invloed op de gebruiks- en belevingswaarde en de geringe effecten op de toekomstwaarde.

Conclusie

Het plan voldoet aan bovenstaande regels uit artikel 23.7 van het bestemmingsplan. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing ingediend, die onderdeel uitmaakt van dit besluit. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de diverse thema's geen belemmering vormen voor het initiatief en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is positief beoordeeld aan de hand van de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017. Hierdoor voldoet het plan aan de in artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten 3° van de Wabo bepaalde voorwaarde om af te mogen wijken van de regels van het bestemmingsplan.

Redelijke eisen van welstand

Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Bloemendaal heeft het bouwplan getoetst in de vergadering van 2 juli 2020, 4 maart 2021 en 1 april 2021. Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van de Welstandsnota gemeente Bloemendaal 2013.

De commissie adviseert, na de laatste wijzigingen en verduidelijkingen, Zij adviseert akkoord te gaan met de aanvraag, mits het tekenwerk wordt aangepast en daarin de voorgestelde bestaande voordeur juist wordt weergegeven. De bestaande achterdeur wordt gebruikt voor de entree van de 2e woning. Wij nemen het advies van de commissie over.

Bouwbesluit / Bouwverordening

Door de bestaande villa te splitsen in 2 wooneenheden zijn er bouwkundige wijzigingen nodig met name qua brandveiligheid en vluchtroutes. Hieraan is door de initiatiefnemer aandacht besteed op tekening en in rapportages. Het is aannemelijk dat het ingediende bouwplan voldoet aan de eisen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

Conclusie

Verlening van de omgevingsvergunning is mogelijk na toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, ten 3°, van de Wabo.

Procedure

De uitgebreide voorbereidingsprocedure van afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Het ontwerp van de omgevingsvergunning ligt ter visie vanaf 8 juli 2021 tot 19 augustus 2021.

Binnen de termijn hebben wij geen zienswijzen ontvangen.

Besluit

De teamleider van team Inwoners, Ondernemers en Vergunningen besluit, namens burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

1. omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:
 - bouwen;
 - handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, op grond van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten 3° van de Wabo;

voor het splitsen van de vrijstaande woning Hartenlustlaan 13 te Bloemendaal in twee appartementen;

2. aan de vergunning de voorschriften te verbinden in bijlage B.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



M. (Mirjam) Fopma,

Teamleider Inwoners, Ondernemers en Vergunningen

Andere vergunningen, ontheffingen of toestemmingen

Misschien hebt u naast de omgevingsvergunning ook een andere vergunning, ontheffing of toestemming nodig voor het realiseren van uw bouwplan. Zorgt u ervoor dat u alles hebt geregeld voordat u met de werkzaamheden start.

Procedure en inwerkingtreding besluit

De voorbereiding van de beschikking is uitgevoerd overeenkomstig hoofdstuk 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarom kan tegen bijgevoegd besluit alleen door de hierna te noemen belanghebbenden binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit een beroepschrift bij de rechtbank worden ingediend:

- a. een zienswijze hebben ingebracht tegen het ontwerp van het besluit;
- b. bezwaar hebben tegen wijzigingen die in het besluit zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp van het besluit;
- c. aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerp van het besluit.

Het beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Daarom kan degene die een beroepschrift indient - als spoedeisende belangen gelden – tevens een verzoek tot het treffen van voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank.

In verband met het voorgaande wordt geadviseerd geen aanvang met de werkzaamheden te maken tot de genoemde beroepstermijn is verstreken. Indien u besluit toch aan te vangen met de bouw- werkzaamheden is dit geheel voor uw eigen risico. U mag pas starten met de werkzaamheden als de vergunning onherroepelijk is.

U kunt in beroep gaan tegen ons besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u in beroep gaan bij de Rechtbank Noord-Holland. Zorgt u ervoor dat u uw beroep indient binnen 6 weken na de verzenddatum van dit besluit.

Zorg dat u de juiste informatie in uw beroep zet

In uw beroep zet u in elk geval:

- Uw naam en adres;
- De datum waarop u uw beroep schrijft;
- Een omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat (stuur ook een kopie mee van deze brief);
- De reden en onderbouwing waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- Uw handtekening.

U kunt uw beroep op 2 manieren indienen

- Per post: Rechtbank Noord-Holland
 Sectie Bestuur
 Postbus 1621
 2003 BR Haarlem
- Digitaal: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>

U heeft dan een digitale handtekening nodig (DigiD). De voorwaarden leest u op de website.

Ons besluit blijft gelden totdat over uw beroep is beslist

In spoedeisende gevallen kunt u ook een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank in Haarlem. De rechter beslist dan of gewacht moet worden met de uitvoering van ons besluit. U betaalt kosten aan de rechtbank als u vraagt om een voorlopige voorziening (griffierecht). U kunt schriftelijk of digitaal om een voorlopige voorziening vragen. Op dezelfde manieren als waarop u uw beroep indient.

BIJLAGE A

Bijbehorende documenten	datum
Aanvraagformulier	01-05-2020
BA-02b_dd_05-02-2021_PDF	05-02-2021
BA-03b_dd_05-02-2021_PDF (zonder aanbouw)	05-02-2021
BA-05a_dd_05-02-2021_PDF	05-02-2021
0044_opbouwvan_constructies_-_pdf_PDF-1 (zonder aanbouw)	19-10-2020
0044_tekening_brandveiligheid_-_pdf_PDF	05-02-2021
R_-_116_043_-_075_-_JH_PDF	19-10-2020
Tekening gevels en doorsneden bestaande toestand	01-05-2020
Kadastrale kaart	01-05-2020
Aanvullende informatie voor de welstandscommissie	11-03-2021
Ruimtelijke onderbouwing versie 18-10	18-10-2020
Principe details Algemeen	19-10-2020
Bestaand – gevels en doorsnede Algemeen	01-05-2020
Situatietekening met parkeerplaatsen BA-04C.jpg	17-06-2021

BIJLAGE B

Voorschriften

Nadere gegevens voor Bouw- en woningtoezicht

- a. Ten minste 14 dagen voor de start van het werk overlegt u:
- een bouwveiligheidsplan;
 - installatietekeningen;

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

Algemene bepalingen

**Toestemming
grondeigenaar**

Bent u geen eigenaar van de grond? Dan moet u toestemming hebben van de eigenaar om de vergunning uit te voeren.

**Privaatrecht
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**

U mag bij de uitvoering geen schade of ernstige hinder veroorzaken voor de omgeving, zoals trillingen of verzakking.

**Werken in
afwijking van de
vergunning**

Zorgt u ervoor dat u de werkzaamheden uitvoert volgens de vergunning. U mag niet afwijken van de goedgekeurde tekening(en). 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.