

Omgevingsvergunning zomerhuis Elswoutshoek

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: 2019001124
OLO: 2899129
BWT-nummer: WABO-2017-0091

Besluit: Verleend

Besluitdatum: 22 februari 2019

Verzenddatum: 26 februari 2019

Afdeling Dienstverlening

Bezoekadres: Bloemendaalseweg 158, 2051 GJ Overveen
Postadres: Postbus 201, 2050 AE Overveen
Behandelaar: Drs. J.J. van den Boomgaard
Telefoon: 023 – 5225 707

Omgevingsvergunning

1. Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 3 april 2017 van de heer J.W. Slewe, Elswoutslaan 4 te Overveen, een aanvraag ontvangen om een omgevingsvergunning 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.

Vergunning is nodig voor:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo);
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo);
- 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", Elswoutslaan 2 te Overveen, monumentennummer 339508, en de "Dienstwoningen van Elswoutshoek", 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 staan welke documenten, voorschriften/bepalingen en aandachtspunten die bij dit besluit horen.

1.2 Beslistermijn

De aanvraag is ingediend op 3 april 2017. De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing. De beslistermijn eindigde 6 oktober 2017. De termijn is overschreden in verband met de vereiste verklaring van geen bedenkingen en de externe advisering.

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 bestemmingsplan Landelijk Gebied, de redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013

De gronden waarop de herbouw van het zomerhuis en de restauratie van de bloementuin zijn gepland, hebben de bestemming "Tuin" en de bestemming "Tuin", met functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch-paardenbak", beide met de Dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3".

"Tuin" (art. 19) en "Tuin" met functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch-paardenbak"

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

Op de grond met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch-paardenbak" is tevens een paardenbak toegelaten, voorzien van een zandbed of andersoortige bodemverstevigings, en al dan niet voorzien van een omheining.

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

De herbouw van het zomerhuis is strijdig met de bestemming Tuin, omdat geen bouwwerken van de

voorgestelde omvang van het zomerhuis zijn toegestaan.

Hiermee is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan; verlening van de vergunning is pas mogelijk nadat de strijd is opgeheven.

"Waarde-Archeologie-3" (art. 29)

Deze gronden zijn primair bestemd voor behoud, versterking en bescherming van te verwachten archeologische waarden.

Een onderzoek naar mogelijke verstoring van archeologische waarden is nodig voor bouwplannen met een grotere oppervlakte dan 250 m².

Het zomerhuis heeft een oppervlakte van ± 115 m². Restauratie van de bloementuin valt hier niet onder. Een onderzoek is niet nodig.

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

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013. Ingevolge artikel 2.12 van de Wabo toetsen wij of vergunning mogelijk is voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Afwijking is mogelijk als de bouw van het zomerhuis niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en met een goede ruimtelijke motivering. De ruimtelijke onderbouwing staat in de Verklaring van geen bedenkingen (VVGB), die de gemeenteraad op 1 februari 2018 vaststelde. De raad verbindt daaraan de voorwaarden dat:

1. a uit een ecologisch onderzoek blijkt dat natuurwetgeving geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan

b de Provinciale Milieuverordening (in het kader van het aardkundig monument) geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan

2. de bestemming van het zomerhuis Recreatie Woning is (aan te duiden als RW), en dat permanente bewoning als verboden vorm van gebruik wordt aangemerkt.

De VVGB maakt onderdeel uit van dit besluit op de aanvraag; het voorschrift onder 2 is verbonden aan de omgevingsvergunning.

Ad 1.a: Het ecologisch onderzoek is opgesteld door Van der Goes & Groot (2018 QS2018-38). Onder punt 1.3.1 concludeert VdG&G dat een project boven bepaalde drempelwaardes meldings- of vergunningplichtig kan zijn. De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord berichtte op 13 februari 2019 dat bij een stikstofdepositie van meer dan 0,05 mol/ha/jr een meldingsplicht geldt, en een vergunningsplicht vanaf 1 mol/ha/jr. Voor de bouw van het zomerhuis kan een Aerius-berekening uitwijzen of er een meldingsplicht is.

Het landgoed ligt in het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De aangepaste ruimtelijke onderbouwing en het NNN-onderzoek zijn toegezonden aan provincie Noord-Holland. Op 18 december 2018 berichtte de provincie dat:

- Het zomerhuis middels een kleinschalige herbegrenzing mogelijk is ex art. 19, leden 6 en 7 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2018;
- De herbouw van het zomerhuis cultuurhistorisch verantwoord is.

Ad 1. b: Op 26 juni 2018 verleenden gedeputeerde staten van Noord-Holland ontheffing voor de bouw van het zomerhuis, volgens art. 6.3 van de Provinciale Milieuverordening (aardkundig bodembeleid). Daarmee is aan de eerste twee voorwaarden van de VVGB voldaan.

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 (RCE) over de aanvraag advies uitgebracht. De RCE adviseert positief, maar adviseert voor de inrichting van de bloementuin een advies van een tuinarchitect in te winnen.

Gelet op het advies van de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zijn de voorgestelde wijzigingen aan het Rijksmonument aanvaardbaar. 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. Procedure

Het ontwerp van de beschikking en het ontwerp van de VVGB hebben ter visie gelegen van 15 februari tot en met 28 maart 2018. Binnen die termijn heeft niemand zienswijzen ingebracht.

Volgens punt 2 van het besluit van de VVGB kunnen wij de VVGB als definitief beschouwen.

4. Besluit

Het hoofd van de afdeling Dienstverlening besluit, namens burgemeester en wethouders van Bloemendaal, gelet op artikel 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

1. omgevingsvergunning te verlenen voor de herbouw van het zomerhuis en het restaureren van de bloementuin op landgoed Elswoutshoek, Elswoutslaan 4 te Overveen, voor de 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);

2. aan deze omgevingsvergunning het voorschrift te verbinden dat de bestemming van het zomerhuis Recreatie Woning is (aangeduid als RW), en dat als verboden gebruik wordt aangemerkt: permanente bewoning.

3. dat de in de bijlage genoemde stukken, voorschriften, bepalingen en aandachtspunten deel

uitmaken van het besluit.

Overveen, 22 februari 2019

Namens burgemeester en wethouders van Bloemendaal,
Het hoofd van de afdeling Dienstverlening,



R.J. van der Hoek.

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 boven deze brief.

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 hebt 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.

Inwerkingtreding besluit

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

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 A

Bijbehorende documenten

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

- Aanvraagformulier gedateerd 3 april 2017 (2017007435);
- Tekeningenset herbouw zomerhuis, gedateerd 3 april 2017 (gewijzigd 23-8-2017);
- Tekeningenset restauratie Bloementuin, gedateerd 3 april 2017;
- Ecologisch onderzoek Van der Goes & Groot, 2018, QS2018-38;

Adviezen

- Advies Team Ruimtelijke Ordening (2017023715);
- Advies Rijksdienst Cultureel Erfgoed van 18 juli 2017 (2017014449);
- Advies Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal (2017017642);
- Advies RUD NHN van 13-2-2019;
- ontheffing PMV (aardkundig monument) van 26-6-2018 (11939058).

Verklaring van geen bedenkingen

Raadsbesluit van 1 februari 2018 (2017023764), tot verlening van een Verklaring van Geen Bedenkingen voor het realiseren van een zomerhuis op landgoed Elswoutshoek.

BIJLAGE B

Voorschriften

Algemeen

Het uitzetten en het bepalen van het peil gebeurt in overleg met Bouw- en Woningtoezicht.

- a. De aanlegdiepte en de uitvoering van de riolering bepaalt u in overleg met afdeling Weg en Water.
- b. Voor het storten van beton is toestemming van Bouw- en woningtoezicht vereist.
- c. Monsters van toe te passen gevelstenen en dakpannen legt u ter goedkeuring voor aan Bouw- en Woningtoezicht.
- d. Nieuw toe te passen materialen moeten (zoveel mogelijk) gelijk zijn aan de bestaande bouw.

Nadere gegevens voor Bouw- en woningtoezicht

- a. Ten minste drie weken vóór de start van het werk levert u berekeningen en tekeningen van de bouwconstructie in.
- b. Ten minste drie weken voor de start van het werk toont u aan dat de grond voldoende draagkracht heeft voor de gekozen fundering.
- c. Ten minste 14 dagen voor de start van het werk overlegt u:
 - een bouwveiligheidsplan;
 - installatietekeningen;
 - een bodemonderzoek (volgens NEN 5740), waaruit blijkt dat het terrein geschikt is voor de beoogde bouw.

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

Aanlevering van een geotechnisch sondeonderzoek

- a. Geotechnische sondeonderzoeken levert u in IMBRO-XML formaat aan voor de Basisregistratie Ondergrond (BRO) portaal.

Toelichting: als u het onderzoek in GEF-CPT formaat hebt, kunt u het converteren naar IMBRO-XML formaat: zie <https://docplayer.nl/54785054-Basisregistratie-ondergrond-bro-een-handreiking-voor-conversie.html>

Voor informatie over de GEF-CPT-naar-IMBRO-XML converter, kunt u contact opnemen met de BRO Servicedesk (<https://www.broinfo.nl/servicedesk>) of 088- 8664 999 (op werkdagen van 8.00 tot 17.00 uur bereikbaar).

- b. Bij uitzondering kunt u aanleveren in GEF-CPT formaat, maar dan alleen GEF-CPT versie 1.1.3.

Verlagen grondwater

- a. Voordat u de grondwaterstand verlaagt, toont u met een bodemonderzoek aan dat de grondwateronttrekking geen schade veroorzaakt aan funderingen van bouwwerken in de omgeving.
- b. Voor onttrekking of infiltratie hebt u mogelijk een watervergunning nodig van de provincie:
 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.In andere gevallen is het Hoogheemraadschap van Rijnland bevoegd. In sommige gevallen is een melding voldoende.

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

Voorkomen van constructieve schade

Constructieve schade kan ontstaan door trillingen of verzakking. Trillingen kunnen het gevolg zijn van heien of inbrengen van damwanden. Verzakking kan het gevolg zijn van graven, bemaling of het injecteren van grond. U voorkomt dat bouwwerken in de omgeving schade oplopen. Vier weken voor de start van het werk rapporteert u aan Bouw- en Woningtoezicht hoe u schade voorkomt.

Tien geboden voor bouw of aanleg bij bomen

1. Bescherm de stam en de wortels

Plaats vóór de werkzaamheden vaste bouwhekken rond de boom, ten minste ter grootte van de kroonprojectie. Bescherm bij beperkte werkruimte in ieder geval de boomspiegel.
Doe dit altijd in overleg met de boombeheerder en/of een vakkundig boomverzorger.

2. Plaats geen bouwmaterialen en geen bouwkeet onder de boom

Voertuigen of bouwketen mogen nooit (tijdelijk) op het wortelpakket staan. Opslag van bouwmaterialen is daarop ook verboden. Dat leidt namelijk tot beschadiging van de wortels en het verdicht de bodem, wat het afsterven van wortels tot gevolg heeft.

3. Houd bouwverkeer buiten de kroonprojectie

Blijf met bouwmachines uit de buurt van de bomen om bodemverdichting te voorkomen. Wanneer het onvermijdelijk is om over de boomwortels te rijden, gebruikt u rijplaten.

4. Verstoor de bovengrond niet

Handhaaf de maaiveldhoogte. Binnen de kroonprojectie mag u niets ontgraven.
Ophoging mag alleen onder de strikte voorwaarde van voldoende beluchting van de wortels.

5. Voorkom beschadiging van de wortels

Graaf nooit machinaal binnen de kroonprojectie, maar werk zoveel mogelijk handmatig. Hak nooit wortels door van meer dan vijf centimeter dik.

6. Leg kabels en leidingen zorgvuldig aan

Leg kabels en leidingen niet dichter dan twee meter langs bomen. Pas zo mogelijk sleufloze technieken toe. Liever hebben we een gestuurde boring onder het wortelpakket door in plaats van een sleuf door het wortelpakket. Maak gebruik van kabelgoten en mantelbuizen.

7. Houd de grondwaterstand bij de boom gelijk

Verhoging van de grondwaterstand leidt tot wortelsterfte door zuurstoftekort.
Zorg bij stijging van het grondwaterniveau voor een damwand buiten de kroonprojectie, of pomp het water weg. Let bij grondwaterverlaging op uitdroging.
Bij noodzakelijke bronbemaling altijd damwanden plaatsen.

8. Houd schadelijke stoffen uit de buurt van bomen

Gooi nooit olie, cementwater, chemische stoffen, zout, zuren of kalk bij bomen.

9. Laat noodzakelijk snoeiwerk door vakkundige boomverzorgers uitvoeren

Zaag nooit zelf zomaar takken of wortels af. Alleen een deskundige kan beoordelen op welke wijze snoei verantwoord is.

10. Plaats geen dichte verharding over de wortels

Onder beton en asfalt ontstaat een tekort aan water en zuurstof, waardoor wortels afsterven.

Overleg altijd met de boombeheerder en/of de vakkundig boomverzorger, als er knelpunten zijn bij het uitvoeren van deze tien geboden!

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.

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	1 februari 2018
Commissievergadering d.d.	:	16 januari 2018
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder T. van Rijnberk
Programmaonderdeel	:	801. Ruimtelijke ordening 801001. Bestemmingsplannen
Registratienummer	:	2017023764
Productiedatum	:	7 december 2017

Onderwerp

Voornemen tot verlening van de verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een zomerhuis op landgoed Elswoutshoek

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 december 2017,

Overwegende dat op het voorstel een amendement (Amendement B. corsanummer: 2018002100) is ingediend en aangenomen,

b e s l u i t:

1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor het realiseren van een zomerhuis aan de Elswoutslaan 4 in Overveen, onder de voorwaarden dat:
 - a. aanvrager ecologisch onderzoek aanlevert waaruit blijkt dat natuurwetgeving geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het plan;
 - b. aanvrager tekeningen aanlevert waaruit blijkt dat de Provinciale Milieuverordening (in het kader van het aardkundig monument) geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het plan;
2. wanneer er voldaan wordt aan de voorwaarden benoemd onder punt 1, het plan ongewijzigd blijft en er geen zienswijzen tegen de ontwerp VVGB worden ingediend, de VVGB als definitief te beschouwen.

de gemeenteraad van Bloemendaal amendeert het besluit als volgt:

Voegt toe aan het besluit: de bestemming voor het zomerhuis is een Recreatie Woning (aangeduid als RW) en als verboden vorm van gebruik wordt aangemerkt: permanente bewoning"

De raad voornoemd, d.d.

de voorzitter,

de griffier,

Voorgesteld besluit

1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor het realiseren van een zomerhuis aan de Elswoutslaan 4 in Overveen, onder de voorwaarden dat:
 - a. aanvrager ecologisch onderzoek aanlevert waaruit blijkt dat natuurwetgeving geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het plan;
 - b. aanvrager tekeningen aanlevert waaruit blijkt dat de Provinciale Milieuverordening (in het kader van het aardkundig monument) geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het plan;
2. wanneer er voldaan wordt aan de voorwaarden benoemd onder punt 1, het plan ongewijzigd blijft en er geen zienswijzen tegen de ontwerp VVGB worden ingediend, de VVGB als definitief wordt beschouwd.

Aanleiding en beoogd effect

Op 3 april 2017 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het herbouwen van een zomerhuis van 115 m² en het restaureren van de bloementuin op het perceel Elswoutslaan 4 in Overveen. Het perceel maakt onderdeel uit van een Rijks monumentaal complex 'buitenplaats Elswout'. Tot 1989 was op dezelfde locatie een zomerhuis aanwezig. Op dit moment is hier een paardenbak gesitueerd.

Bestemmingsplan

De aanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2013'. De planlocatie heeft de bestemming 'Tuin' met de nadere aanduiding 'Paardenbak'. Op deze gronden zijn gebouwen zoals een zomerhuis niet toegestaan. Het restaureren van de bloementuin past wel binnen de planregels.

Procedure

Het planvoornemen kan gerealiseerd worden via de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure. De omgevingsvergunning kan enkel worden verleend indien uw raad een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) heeft afgegeven. Voor de reconstructie van de bloementuin is geen VVGB van uw raad nodig.

Politieke keuzeruimte

Uw raad wordt nu gevraagd om een besluit te nemen over het afgeven van een ontwerp VVGB met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning. De aanvraag is getoetst aan de nota Landgoederen.

Gedachtegang

Nota Landgoederen

Volgens de Nota Landgoederen kan medewerking worden verleend aan het terugbouwen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op landgoederen waar deze in de loop der tijd is verdwenen. Het kan zowel om het oorspronkelijke landhuis als om oorspronkelijke bijgebouwen gaan. Voorwaarde is dat de historische structuur van het landgoed wordt gerespecteerd en indien mogelijk wordt versterkt. Dat wil zeggen dat een reconstructie qua maatvoering, locatie en in principe ook qua functie moet overeenkomen met de oorspronkelijke bebouwing.

Het zomerhuis is destijds gebouwd in de ontwikkeling van het terrein naar ontwerp van G. Bleeker. Uit de toenmalige aanvraag blijkt dat het ging om een clubhuis bij de tennisbaan. Vooral vanwege de afmetingen in relatie tot het gebruik is een dergelijk gebouw bijzonder. Niet ieder landgoed had destijds een eigen tennisbaan. Als die er al was en er was ook een tennishuisje, dan was het vaak van bescheiden afmetingen. Het is dan ook begrijpelijk dat in een latere fase het gebouw gebruikt werd als zomerhuis. Vanwege de relatie die er was tussen gebouw, tennisbaan

en bloementuin kan gesproken worden van cultuurhistorische en ensemblewaarden. In de oorspronkelijke context zou het een aanwijzing tot monument rechtvaardigen.

Het nieuwe zomerhuis is gesitueerd op de plek van het oorspronkelijke zomerhuis. Uit de aanvraag blijkt dat het nieuwe zomerhuis een utilitaire functie heeft en niet dient als zelfstandige woning.

Uit de aanvraag blijkt dat door de reconstructie de historische context wordt teruggebracht in verschijningsvorm, relatie en gebruik. Daarom kan overwogen worden dat cultuurhistorische waardevolle bebouwing wordt teruggebouwd.

Het plan voor de herbouw van het zomerhuis is voorgelegd aan de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal. De Adviescommissie heeft het plan op 31 augustus 2017 geaccordeerd.

Voorwaarden/indieningsvereisten

Een aantal aspecten en adviezen die van belang zijn voor de ruimtelijke uitvoerbaarheid van het plan, zijn nog onzeker. Het gaat om de volgende zaken:

1. actueel ecologisch onderzoek waaruit blijkt dat natuurwetgeving niet aan de uitvoerbaarheid van het zomerhuis in de weg staat;
2. tekeningen waaruit blijkt dat de fundering niet dieper dan 1 meter de grond in gaat of dat wordt aangetoond dat de grond tot de diepte van het roeren/graven al aangetast is zodat ontheffing kan worden verleend van de Provinciale Milieuverordening (in het kader van het aardkundig monument);

Ad 1. Ecologisch onderzoek

Er is in 2010 ecologisch uitgevoerd maar is verouderd mede in verband met nieuwe wetgeving (Wet natuurbescherming) en mogelijke aanwezigheid van beschermde flora & fauna. Daarom stelt ons college voor om de aanvrager te verzoeken om nieuw ecologisch onderzoek aan te leveren. Het bevoegd gezag voor de Wet Natuurbescherming, de provincie via de Regionale Uitvoeringsdienst NH (RUD NH), moet op grond van het nieuwe onderzoek bevestigen dat er geen vergunning of ontheffing nodig is, of dat die verleend wordt indien nodig.

De locatie ligt buiten het Natura 2000-gebied. Volgens het advies van de RUD NH heeft de ontwikkeling geen externe werking waardoor de ligging van het Natura-2000 gebied geen bezwaar oplevert voor de uitvoering van het bouwplan. Het realiseren van het zomerhuis zou volgens de RUD NH wellicht wel gevolgen kunnen hebben voor de houtopstand in het kader van de Boswet. Het zomerhuis ligt echter binnen de bebouwde kom grens, dus wordt getoetst aan de APV en niet aan de Boswet.

Ook ligt de locatie binnen het Natuur Netwerk Nederland. Volgens artikel 19 van de Provinciale ruimtelijke verordening mag er niet worden gebouwd in het Natuurnetwerk Nederland. Artikel 19 lid 6 van de Provinciale ruimtelijke verordening geeft de provincie echter de bevoegdheid om de grenzen van het natuurnetwerk te wijzigen ten behoeve van een kleinschalige ontwikkeling. Voorwaarde is dat de natuurwaarden ter plaatse niet worden geschaad en dat het verlies aan natuurgebied wordt gecompenseerd. Aanvrager dient de aanvraag daarom aan te vullen zodat de provincie NH kan instemmen met bouwen binnen het Natuur Netwerk Nederland.

Het zomerhuis is gelegen in de utiliteitszone van het landgoed. De natuur- en landschapswaarden zijn in deze zone naar verwachting laag. Wellicht kan het verlies van oppervlakte aan natuurgebied worden gecompenseerd, dit zal blijken uit ecologisch onderzoek en de reactie hierop van de provincie.

Ad 2. Aardkundig monument

Het landgoed is in de Provinciale milieuverordening aangeduid als aardkundig monument. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied kan ontheffing verlenen voor het bouwen in een aardkundig monument tot maximaal 1 meter diep of indien wordt aangetoond dat de grond historisch al dieper geroerd is. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft gesteld dat in deze gevallen ontheffing wordt verleend.

In het kader van de procedure voor het monument is advies gevraagd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Op 18 juli 2017 heeft de RCE positief geadviseerd over het zomerhuis.

Keuze indienen gegevens

Normaliter dienen initiatiefnemers bovenstaande zaken in te dienen voorafgaande aan de planologische procedure zodat vooraf duidelijkheid is over de ruimtelijke uitvoerbaarheid. In dit geval stelt ons college voor om het indienen van de gegevens als voorwaarden op te nemen in de ontwerp VVGB en in de ontwerp omgevingsvergunning. Deze keuze is te verantwoorden omdat het initiatief beleidsmatig niet op problemen stuit en de mogelijkheid aanwezig is dat de beoordeling van de ontbrekende gegevens positief zal uitpakken.

Aanvrager dient bovenstaande gegevens aan te leveren voordat de omgevingsvergunning definitief wordt verleend. Als deze zaken zijn getoetst en akkoord zijn bevonden door de interne specialisten en externe bevoegde organen, kan de volgende fase tot afgifte van de VVGB en verlening van de omgevingsvergunning worden ingezet.

Het risico is dat naar aanleiding van nog aan te leveren gegevens en onderzoeken, negatief advies volgt of dat het plan gewijzigd moet worden. In dat geval wordt er een nieuw voorstel aan uw raad aangeleverd. Een scenario is dat bij een aanzienlijke wijziging van het plan, de raad opnieuw een ontwerp VVGB moet afgeven.

Middelen

Er zijn geen extra middelen nodig om dit besluit uit te voeren. Het risico op planschade is afgedekt via een planschadeovereenkomst.

Participatie

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing.

Communicatie

Zodra uw raad over het thans voorgelegde voornemen een besluit heeft genomen, wordt de aanvrager hierover geïnformeerd, en wordt het ontwerpbesluit ter inzage gelegd.

Samenwerking (Heemstede)

Niet van toepassing.

Vervolproces/evaluatie

De ontwerp VVGB en ontwerp omgevingsvergunning worden 6 weken ter visie gelegd voor het indienen van zienswijzen. Indien voldaan is aan de voorwaarden van de ontwerp besluiten, het plan ongewijzigd blijft en wanneer er geen zienswijzen tegen de ontwerp VVGB worden ingediend, kan de aanvraag verder ambtelijk worden afgehandeld. Tegen de definitieve omgevingsvergunning en VVGB kan beroep worden ingesteld.

Indien het scenario zich voordoet dat nieuwe inzichten leiden tot een ander oordeel (bijvoorbeeld naar aanleiding van zienswijzen of naar aanleiding van de beoordeling van de ontbrekende gegevens), volgt een nieuw voorstel aan uw raad.

Bijlagen

verklaring planschade
aanvraag omgevingsvergunning
bouwplan nieuwe situatie
bouwplan historische situatie
advies RCE
advies RUD NH
advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
advies Omgevingsdienst IJmond
natuuronderzoek

Achterliggende documenten

Geen

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.