

Omgevingsvergunning

voor het bouwen van een nieuwbouwwoning

Bouwplan : Het bouwen van een woning, ter plaatse van de bestaande garage.
Locatie : naast Kastanjelaan 3 (achter Zwarteweg 67) Bennebroek
Procedure : uitgebreid

Zaaknummer : 699017
OLO : 5500055

Besluit : Omgevingsvergunning verleend

Besluitdatum : 5 maart 2024

Verzenddatum : Ntb

Afdeling Fysieke Leefomgeving, Team Omgevingsvergunningen, Toezicht en Handhaving

Bezoekadres : Bloemendaalseweg 158, 2051 GJ Overveen
Behandelaar : M.L. Paulussen-Bruijns / E. de Boer
Telefoon : 14 023
e-mail : e.deboer@bloemendaal.nl

Omgevingsvergunning

1. Aanvraag

Op 21 november 2021 ontvingen wij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het perceel naast Kastanjelaan 3 (achter Zwarteweg 67) Bennebroek, ter plaatse van de bestaande garage.

Vergunning is nodig voor de activiteiten:

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

De documenten die bij het besluit horen, staan in bijlage 1 van deze beschikking.

2. Procedure

De uitgebreide voorbereidingsprocedure van afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Het ontwerp van de omgevingsvergunning heeft ter visie gelegen vanaf 28 januari 2022 tot en met 10 maart 2022.

Binnen de termijn hebben wij zienswijzen ontvangen.

3. Beoordeling activiteiten

3.1 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.

Bestemmingsplan

Bennebroek 2016 (NL.IMRO.0377.BE2016-VG03)

Het bouwplan is gesitueerd op gronden met de enkelbestemmingen "Centrum - 2" (artikel 5 van de planregels). Op deze gronden geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" (artikel 19 van de planregels). Het bouwplan is in strijd met:

- artikel 5.1.1 lid g omdat op gronden met de bestemming "Centrum – 2" alleen wonen is toegestaan op de eerste en daarboven gelegen verdiepingen. De aanvraag betreft ook wonen op de begane grond;
- artikel 5.2.1 lid a omdat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De woning is buiten het bouwvlak gesitueerd;
- artikel 5.2.1 lid b omdat de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen ter plaatse van de garage waar circa 6,30 meter aan de voorzijde en 3,40 meter aan de achterzijde wordt aangevraagd;
- artikel 5.2.1 lid c omdat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, terwijl een bouwhoogte van 9,50 meter wordt aangevraagd.

Een aanvraag voor de activiteit 'bouwen' die in strijd is met het bestemmingsplan wordt mede behandeld als een verzoek om af te wijken van die regels. Dat staat in artikel 2.10, lid 2, van de Wabo. Onder de paragraaf 'Het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' staat de beoordeling van deze activiteit.

Redelijk eisen van welstand

De Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal (Commissie voor welstand en monumenten) heeft het bouwplan behandeld onder nummer 21060100, op 24 juni 2021, 8 juli 2021, 22 juli 2021 en 5 augustus 2021.

De commissie adviseerde op 5 augustus 2021 akkoord te gaan met het (aangepaste) bouwplan. Wij nemen het advies over. Het plan voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

Het is voldoende aannemelijk dat het ingediende bouwplan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Indien een nadere beoordeling ingevolge het Bouwbesluit nodig is, wordt daarop in de bij deze vergunning gehechte voorwaarden nader ingegaan.

Bouwverordening

Het is voldoende aannemelijk dat het ingediende bouwplan voldoet aan de eisen van de Bouwverordening. Indien een nadere beoordeling ingevolge de Bouwverordening nodig is, wordt daarop in de bij deze vergunning gehechte voorwaarden nader ingegaan.

3.2 Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Het bouwplan is strijdig met de regels van de bestemming "Centrum - 2" van het bestemmingsplan Bloemendaal.

Afwijking is mogelijk via artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten 3^o van de Wabo (buitenplanse afwijking). 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. Een initiatief moet voldoen (positief beoordeeld worden) aan alle beleidsregels uit deze nota die van toepassing zijn.

Het eindoordeel van deze toets Nota Ruimtelijke Beoordeling is positief, mits:

- het balkon op ten minste 2 meter afstand van de perceelgrens wordt gebouwd;
- en de verhoogde woningingang geen uitzicht geeft op het perceel van de burens.

Het bouwplan is naar aanleiding van deze uitkomst aangepast.

De gehele toets aan de Nota Ruimtelijke Beoordeling is toegevoegd bij de stukken behorende bij dit besluit.

4. Wet natuurbescherming / Bodem

De aanvraag is doorgestuurd aan Omgevingsdienst IJmond, om te toetsen of voor de handelingen vergunning of ontheffing nodig is.

De omgevingsdienst heeft op 6 augustus 2021, 12 november 2021 en 5 december 2023 positief geadviseerd:

Gebiedsbescherming

Vanwege de omvang van het bouwplan en de bouwwerkzaamheden tezamen met de afstand tot Natura 2000-gebied is een (vernieuwde) AERIUS-berekening aangeleverd voor de gebruiksfase en de aanlegfase/bouwfase. De Aerijs-berekeningen van de aanleg- en gebruiksfase zijn gecontroleerd en akkoord bevonden. De uitkomst van de berekeningen is niet meer dan 0.00 mol N/ha/jr depositie.

- **Gebruiksfase:** De gebruiksfase is gecontroleerd en akkoord bevonden. In de aangeleverde berekening wordt uitgegaan van 2 voertuigen. Er zijn 2 lichte verkeersbewegingen ingevoerd. Het nieuw te bouwen huis zal geen gasverbruik hebben, omdat nieuwbouw niet meer wordt aangesloten op het gas netwerk. Ter controle is er uitgegaan van CROW gegevens voor verkeer. Worst-case is er in de controle gekozen voor 8,6 lichte verkeersbewegingen per etmaal en 0,2 zware bewegingen per etmaal. Ook is ter controle de referentiesituatie uit de berekening gelaten. Uit de aangepaste berekening komt niet meer dan 0.00 mol N/ha/jr depositie. Er wordt in de gebruiksfase geen negatief effect op Natura2000-gebied verwacht.
- **Aanlegfase:** De aanlegfase is opnieuw aangeleverd. Deze is gecontroleerd en akkoord bevonden. Ten opzichte van de vorige controle is het aantal draaiuren van de graafmachine weer verhoogd naar 20 uur. Het aantal liter per uur is echter niet mee veranderd. Hier is voor gecorrigeerd in de berekening. Zo is er uitgegaan van 267 liter diesel per jaar en 17 liter AdBlue per jaar voor de graafmachine. Ter controle is als worst-case de referentiesituatie niet meegerekend. De uitkomst van de berekening van

de aanlegfase geeft niet meer dan 0.00 mol N/ha/jr. depositie. Er wordt geen negatief effect verwacht op Natura2000-gebied.

Soortenbescherming

Er worden geen negatieve effecten op soorten verwacht en er hoeft geen ecologisch onderzoek (quickscan) uitgevoerd te worden.

Zorgplicht

De zorgplicht blijft altijd van kracht. Soorten mogen niet verstoord of gedood worden. Dit betekent bijvoorbeeld: als er bij de werkzaamheden beschermde soorten aanwezig zijn, men de aanwezigheid vermoedt of er aanwijzingen zijn, dat het werk per direct stilgelegd dient worden om dit nader te laten onderzoeken door een erkende ecooloog. Deze kan adviseren in het bouwproces om schade, vertraging en overtreding te voorkomen, bijvoorbeeld door de effecten van trillingen, geluid, licht, maar ook in welk seizoen het beste gewerkt kan worden. Projecten worden gecontroleerd door handhavers van ODNHN.

Nu de aanvrager op de hoogte is van de zorgplicht, is het tevens zijn/haar verantwoordelijkheid om de uitvoerende partijen hierover in te lichten.

Bodem

Uit het bodemonderzoek (soilution, 15 februari 2021) blijkt dat de bodem sterk verontreinigd is met lood en zink. Gelet op de sterk verhoogde gehalten die zijn aangetroffen dient er rekening te worden gehouden met een mogelijk ernstige bodemverontreiniging krachtens de bepalingen in de Wet Bodembescherming. Rekening moet worden gehouden met de noodzaak van het nemen van saneringsmaatregelen alvorens tot ontwikkeling van de locatie kan worden overgegaan.

De omgevingsvergunning treedt daarom conform artikel 6.2C van de Wabo niet eerder in werking totdat de provincie op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming heeft ingestemd met het saneringsplan (BUS-melding) en dat besluit in werking is getreden.

Geluid

De directeur van Omgevingsdienst IJmond, heeft namens het algemeen bestuur van Omgevingsdienst IJmond, een hogere waarde vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, voor dit bouwplan. De Hogere waardenprocedure is noodzakelijk. Als bijlage bij dit besluit wordt het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder toegevoegd.

Archeologie

Het plan betreft nieuwbouw met een oppervlak van circa 120 m² bebouwing. Omdat dit minder is dan 250 m² kan zodoende een archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Terinzagelegging

Het ontwerp van de omgevingsvergunning heeft ter visie gelegen van 28 januari 2022 tot en met 10 maart 2022.

Binnen deze termijn kon een ieder zienswijzen inbrengen over het ontwerp. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen is een nadere bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie is toegevoegd aan de stukken behorende bij dit besluit.

Besluit

Wij besluiten omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een woning op het perceel naast Kastanjelaan 3 (achter Zwarteweg 67) Bennebroek, ter plaatse van de bestaande garage, voor de activiteiten:

- Bouwen;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Aan deze vergunning verbinden we de voorschriften en bepalingen uit de bijlage. In de bijlage vindt u ook de opsomming van de documenten die deel uitmaken van dit besluit.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'V. Vivianne Lückers', written in a cursive style.

V. Vivianne Lückers,
Teamleider Omgevingsvergunningen, Toezicht en Handhaving

Bijlage 1

Bijbehorende documenten

Aanvraagformulier publiceerbaar	9 oktober 2020
Tekening bestaande toestand	9 oktober 2020
Tekening nieuwe situatie - _Bouwaanvraag_Wijziging_G_20-08-2021_.pdf	20 augustus 2021
Tekening - Principedetails_wijziging_F_23-07-2021_.pdf	23 juli 2021
Tekening - 3D_Links_voor_.pdf	23 juli 2021
Tekening - 3D_Rechts_voor_.pdf	23 juli 2021
Tekening - 3D_voor_.pdf	23 juli 2021
Situatietekening - C_Kadaster_plattegrond_bestaand_.pdf	24 februari 2021
Situatietekening - 719_Bijlagen_A_Bouwplaats_inrichting_.pdf	24 februari 2021
AKK PIETERS BA a-108 constructieprincipe	24 februari 2021
AKK PIETERS constructie principe BER	30 november 2021
AKK PIETERS grondonderzoek	24 februari 2021
Ruimtelijke_onderbouwing_17-02-2021_.pdf	24 februari 2021
18719_Bouwbesluittoetsing_02-02-2021_.pdf	24 februari 2021
18719_EPC_berekening_02-02-2021_.pdf	24 februari 2021
18719_VG_plan_ontwerpfase_02-02-2021_.pdf	24 februari 2021
Toets Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017	5 juni 2021
Memo_stickstof_reus_incl__bijlagen_.pdf	31 augustus 2021
Keuze_metselwerk_combinatie_.png	23 juli 2021
Besluit hogere waarde Zwarte weg 67 - Bennebroek - VL_1.docx	23 januari 2021
Bezonning nieuwbouwwoning naast Kastanjelaan 3 Bennebroek.pdf	6 februari 2023
Nota beantwoording zienswijzen nieuwbouwwoning naast Kastanjelaan 4	22 februari 2024
Adviezen Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Bloemendaal	22 februari 2024
Besluit Huisnummering Kastanjelaan 4 Bennebroek	datum nog in te vullen

Bijlage 2

Voorschriften en bepalingen

Melden start en voltooiing uitvoering bouwplan

De start en de voltooiing van het bouwplan dienen gemeld te worden aan het Bouw en Woningtoezicht.

Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van het bij de omgevingsvergunning gevoegde formulier.

Algemeen

- a. Het uitzetten en het bepalen van het peil gebeurt in overleg met Bouw en Woningtoezicht.
- b. De aanlegdiepte en de uitvoering van de riolering bepaalt u in overleg met afdeling Weg en Water.
- c. Voor het storten van beton is toestemming van het team Vergunningen vereist.

Uitgestelde inwerkingtreding

Vanwege sterke verontreiniging van de bodem met lood en zink treedt de omgevingsvergunning conform artikel 6.2C van de Wabo niet eerder in werking totdat de provincie op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming heeft ingestemd met het saneringsplan (BUS-melding) en dat besluit in werking is getreden.

Nadere gegevens voor Bouw- en woningtoezicht

- a. Ten minste drie weken vóór de start van het werk dient aangegeven te worden of een afzinkkelder van toepassing is. Is dit niet het geval, dan zal er een bouwput advies en damwandadvies aangeleverd moeten worden.
- b. Ten aanzien van het constructieadvies, dient windgebied II gehanteerd te worden.
- c. Ten minste 14 dagen voor de start van het werk overlegt u:
 - installatietekeningen;
- d. Voordat u de grondwaterstand verlaagt, toont u met een onderzoek aan dat de grondwateronttrekking geen schade veroorzaakt aan funderingen van bouwwerken in de omgeving.
- e. Uitgestelde inwerkingtreding: Vanwege sterke verontreiniging van de bodem met lood en zink treedt de omgevingsvergunning conform artikel 6.2C van de Wabo niet eerder in werking totdat de provincie op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming heeft ingestemd met het saneringsplan (BUS-melding) en dat besluit in werking is getreden.
- f. Vanwege overschrijding van de toetsingswaarde voor asbest (in de bodem) is nader onderzoek noodzakelijk volgens de NEN 5707. Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een asbestonderzoek conform NEN 5707, aangeleverd worden. Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen, voordat het asbestonderzoek is goedgekeurd. Wanneer sprake is van een feitelijk of vermoedelijk geval van ernstige bodemverontreiniging is artikel 6.2c Wabo van toepassing en geldt voor de omgevingsvergunning van rechtswege een uitgestelde inwerkingtreding. Deze geldt totdat het vereiste nader asbestonderzoek en de eventueel vereiste bodemsanering in het kader van de Wet bodembescherming of het Besluit Uniforme Saneringen is afgerond en goedgekeurd door de provincie Noord-Holland als bevoegd gezag Wet bodembescherming.

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

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 het team Vergunningen hoe u schade voorkomt.

Nulmeting

Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden voert u een zogeheten 'nulmeting' uit bij de omringende panden (tenminste Kleverlaan 1-3, Zwarteweg 65, 67 en 67a).

Aandachtspunten

Overige vergunningen

Het kan zijn dat u naast deze omgevingsvergunning ook andere vergunningen of meldingen nodig heeft voor het realiseren van uw bouwplan. U moet over alle vergunningen beschikken alvorens met de werkzaamheden kan worden gestart.

Vergewis u ervan dat u in het bezit bent van alle noodzakelijke vergunningen.

Gebruik van gemeentegrond

Alvorens met de werkzaamheden kan worden gestart dient overeenstemming te zijn met de gemeente betreffende het gebruik van gemeentegrond.

Bodemenergie

Op grond van het Besluit lozen buiten inrichtingen moet de aanleg van een gesloten bodemenergiesysteem gemeld worden via het OLO.

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 geen gebruik gemaakt wordt van een vergunning wordt deze als regel na drie jaar ingetrokken. 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.

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.

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 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.