

Omgevingsvergunning

Gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen
T 14 023
gemeente@bloemendaal.nl
www.bloemendaal.nl

Aanvrager:

Mevrouw E.A. Zwartendijk
Coornhertstraat 34
2013 EW Haarlem

Bouwplan: Wijzigen gebruik (Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)
Locatie: Vogelenzangseweg 184 te Vogelenzang
Procedure: Uitgebreid
Kenmerk: 2017014644
OLO: 2684123
BWT-nummer: WABO-2016-0269

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: 023-5225711
E-mail: r.perquin@bloemendaal.nl

Omgevingsvergunning

1. Aanvraag

1.1. Onderwerp

Burgemeester en wethouders hebben op 1 december 2016 van mevrouw E.A. Zwartendijk, wonende Coornhertstraat 34 Haarlem, een aanvraag ontvangen om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het wijzigen van het gebruik van een pand de Vogelenzangseweg 184 te Vogelenzang.

De aanvraag betreft uitsluitend het wijzigen van het gebruik van een bestaand gebouw bestaande uit één woonhuis met een aangebouwde bollenschuur naar twee woonhuizen. De aanvraag voorziet niet in de bouwactiviteit.

De activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo) is van toepassing op de aanvraag.

In de bijlage zijn de bij dit besluit behorende documenten, voorschriften/bepalingen en aandachtspunten genoemd.

1.2 Bevoegd gezag

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

1.3 Beslistermijn

De aanvraag is ingediend op 1 december 2016. De beslistermijn eindigt op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure op 31 mei 2017 (geen fatale termijn).

2. Beoordeling activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De gronden waarop het pand Vogelenzangseweg 184 te Vogelenzang is gebouwd hebben volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Wijzigingsplan Vogelenzangseweg 184 en 186a" de bestemming "Wonen", "Wonen buiten het bouwvlak" en "Tuin", allen met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3.

Met het "Wijzigingsplan Vogelenzangseweg 184 en 186a" is op dit perceel de Agrarische bestemming die hier voorheen lag komen te vervallen. Met dit wijzigingsplan is op dit perceel uitsluitend wonen toegestaan. In dit wijzigingsplan zijn ten behoeve van het oprichten van twee woningen twee nieuwe bouwvlakken opgenomen. De aanvraag omgevingsvergunning betreft het behoud van het gebouw en het uitsluitend wijzigen van het gebruik.

Het voorgestelde gebruik past niet binnen de bestemmingen Wonen buiten het bouwvlak en Tuin. Hierdoor is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.1 eerste lid, onder c, van de Wabo is het verboden gronden te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

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 algemeen en maatschappelijk belang is gediend.

De onder punt 1 genoemde structuurvisie ziet niet toe op het gebruik van gebouwen waar in dit geval sprake van is en is dus niet van toepassing.

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 het algemeen en maatschappelijk belang is gediend.

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. Door het voorgestelde wijziging toe te staan neemt de gebruikswaarde van het pand toe. Ook de toekomstwaarde neemt toe. De verwachting is dat het pand als gevolg van de voorgestelde wijziging van gebruik meer toekomstwaarde heeft.

Beleidsregels 3 en 4 van de nota Ruimtelijke Beoordeling 2010 zijn niet relevant voor deze aanvraag.

Gelet op het bovenstaande voldoet het voorgestelde gebruik aan de gemeentelijke beleidsnota Ruimtelijke Beoordeling 2010.

Artikel 2.11 tweede lid, van de Wabo geeft aan dat een omgevingsvergunning in afwijking van een bestemmingsplan kan worden verleend indien dat door toepassing van artikel 2.12 van de Wabo mogelijk is. In artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo is bepaald dat een omgevingsvergunning in afwijking van een bestemmingsplan kan worden verleend indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het team Ruimtelijke Ordening heeft een Ruimtelijke onderbouwing opgesteld die als bijlage bij het ontwerpbesluit is gevoegd (corsanummer 2017003471). Deze wordt aangemerkt als een goede ruimtelijke onderbouwing.

De gemeenteraad van Bloemendaal heeft in haar vergadering van 20 april 2017 een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht afgegeven (corsanummer 2017003464).

Het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen hebben gedurende de periode van 11 mei tot en met 21 juni 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen tegen het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen ingediend. Hiermee is de Verklaring van geen bedenkingen definitief geworden.

Waarde-Archeologie 3

De voor Waarde-Archeologie 3 aangewezen gronden zijn primair bestemd voor behoud, versterking en bescherming van te verwachten archeologische waarden. Aangezien het hier uitsluitend om het wijzigen van het gebruik van het pand gaat zijn er geen beperkingen die voortvloeien uit deze dubbelbestemming.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er geen weigeringsgronden en kan de omgevingsvergunning voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening worden verleend.

3. Besluit

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

1. omgevingsvergunning te verlenen op grond van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor het wijzigen van het gebruik van een bestaand gebouw bestaande uit één woonhuis met een aangebouwde bollenschuur naar twee woonhuizen op het perceel Vogelenzangseweg 184 te Vogelenzang;
2. dat de in de bijlage genoemde stukken, voorschriften/bepalingen en aandachtspunten deel uitmaken van het besluit;
3. aan de omgevingsvergunning te voorwaarden te stellen dat van deze vergunning uitsluitend gebruik mag worden gemaakt nadat voor de verbouw van het pand een omgevingsvergunning is verleend voor de activiteit Bouwen.

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



R.J. van der Hoek

Beroep

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

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.

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

beroep kan worden aangetekend.

BIJLAGE

Bijbehorende documenten

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

- Aanvraagformulier gedateerd 1 december 2016;
- Toelichting op aanvraag gedateerd 2 december 2016;
- Stedenbouwkundig advies Vogelenzangseweg 184 te Vogelenzang van 24 januari 2017 met corsanummer 2017001964;
- Raadsbesluit van 20 april 2017 voor het afgeven van een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (corsanummer 2017003464);
- Ruimtelijke onderbouwing (corsanummer 2017003471).

Voorschriften en bepalingen

Van deze vergunning mag uitsluitend gebruik worden gemaakt nadat voor de verbouw van het pand een omgevingsvergunning is verleend voor de activiteit Bouwen.

Aandachtspunten

Privaatrecht belemmeringen

Nadat 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.

Overige vergunningen

Het kan zijn dat u naast de omgevingsvergunning ook een - bijvoorbeeld een vergunning Natuur- beschermingswet (Provincie Noord-Holland) - of een andere vergunning 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.

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 twee 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.

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.