

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Ter visie met ingang van 12 juli 2018 tot en met 22 augustus 2018.

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit?

Gedurende de inzagetermijn kan iedereen een zienswijze indienen tegen dit ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

U kunt uw zienswijze op de volgende wijze indienen:

- Schriftelijk: Gemeente Bloemendaal, postbus 201, 2050 AE Overveen
- Per e-mail: gemeente@Bloemendaal.nl

Tegen het definitieve besluit kunnen degenen beroep instellen die zienswijzen hebben ingebracht. Alleen in bepaalde gevallen kan hiervan worden afgeweken.

Aanvrager:

Ontwikkelingsmaatschappij Kweekduin B.V.
Karpervijver 27
3703 CJ Zeist

Bouwplan: Bouw twee appartementencomplexen vormgegeven als villa's
Locatie: Bloemendaalseweg 166 a1 Overveen
Procedure: Uitgebreide voorbereidingsprocedure
Kenmerk: 262246
OLO: 3509583
Corsa: 2018008613

Besluit: Ontwerpbesluit

Besluitdatum:

Verzenddatum:

Afdeling Dienstverlening

Bezoekadres: Bloemendaalseweg 158, 2051 GJ Overveen
Postadres: Postbus 201, 2050 AE Overveen
Behandelaar: S. van Dam
Telefoon: 023 5225585
E-mail: js.vandam@bloemendaal.nl

Omgevingsvergunning

1. Aanvraag

1.1. Onderwerp

Op 27 februari 2018 ontvingen wij van Ontwikkelingsmaatschappij Kweekduin B.V., Karpervijver 27 te Zeist, een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor het bouwen van twee appartementengebouwen op perceel Bloemendaalseweg 166 te Overveen.

Kweekduin BV wil twee appartementencomplexen bouwen, vormgegeven als villa's. De twee villa's bevatten 8 en 5 luxe appartementen. Beide villa's bestaan uit een souterrain, een begane grond en twee verdiepingen.

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).
Bij beoordeling van de aanvraag blijkt dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan, en dat de vergunning nodig is voor afwijking van het bestemmingsplan.

De documenten, voorschriften/bepalingen en aandachtspunten die bij dit besluit horen, staan in de bijlage.

1.2 Beslistermijn

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing. De beslistermijn eindigt op 27 augustus 2018.

2. Beoordeling activiteiten

2.1 Het bouwen

Volgens artikel 2.10 van de Wabo toetsen we de aanvraag aan het geldende bestemmingsplan, de redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Bestemmingsplan Overveen 2013

Het bouwplan ligt in de bestemmingen "Wonen - 2" en "Tuin - 2", met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5", en de bouwaanduiding "gestapeld" en de gebiedsaanduiding "wro - zone - wijzigingsgebied 2".

Wonen-2 en Tuin-2

Op de bestemming "Wonen-2" is een hoofdgebouw toegestaan binnen het bouwvlak.

De grond met bestemming "Tuin-2" is bestemd voor tuinen bij het hoofdgebouw.

De twee te bouwen villa's zijn geprojecteerd buiten het bouwvlak, op de bestemming "Tuin".

Het bouwvlak van Villa 1, achter op het perceel, evenwijdig aan de weg, heeft de aanduiding maximum bouwhoogte 10 meter en maximum goothoogte 9 meter. De goothoogte van het ontwerp is hoger dan 9 meter.

Het bouwvlak voor Villa 2, haaks op de weg, heeft de aanduiding maximum bouwhoogte 7 meter en maximum goothoogte 6 meter. De bouwhoogte en goothoogten van villa 2 zijn respectievelijk 7,20 en 9,7 m -zonder torentje-.

Het plan is daarmee in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Waarde – Archeologie 5

De bestemming is, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden

Ten aanzien van deze gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van onder meer de bouw van een gebouw van ten hoogste 500 m² en graafwerkzaamheden dieper dan 50 centimeter.

Aanvrager wil gebouwen met een oppervlak van meer dan 500 m² bouwen, en graafwerkzaamheden dieper dan 50 centimeter uitvoeren. De dubbelbestemming staat dat niet toe.

Wij kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijken hiervan en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste en conform de (basis)bestemming, mits op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan is voorgelegd aan de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal (Welstandscommissie).

De Welstandscommissie heeft op [dag maand jaar] het advies [akkoord] uitgebracht (ons kenmerk ..) 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.

Conclusie

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Overveen 2013. De omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

2.2 Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Volgens artikel 2.10, eerste lid, onder c, van de Wabo moeten wij de vergunning in principe weigeren, tenzij vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo mogelijk is.

In artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten 3^o, van de Wabo is bepaald dat een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit op de aanvraag een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op 2018 heeft de het college voor de voorliggende aanvraag, op advies van het team Ruimtelijke Ordening van [.....] , besloten om de raad voor te stellen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

In te voegen:

De aanvraag past in het nieuwe bestemmingsplan:

-.....

-.....

Zienswijzen

Deze aanvraag met het ontwerp omgevingsvergunning hebben van 12 juli tot en met 22 augustus 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn wel/ geen zienswijze ingediend.

3. Besluit

Het college besluit, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

1. de 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^o van de Wabo;voor de bouw twee appartementencomplexen vormgegeven als villa's aan Bloemendaalseweg 166 te Overveen;
2. dat de in de bijlage genoemde stukken, voorschriften/bepalingen en aandachtspunten deel uitmaken van het besluit.
3. Aan de omgevingsvergunning de voorwaarden te stellen dat:
 - Voordat wordt gestart met de bouw uit een door de aanvrager in te dienen bodemonderzoek moet blijken dat de grond waarop wordt gebouwd geschikt is voor het beoogd gebruik;
 - Voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, aanvullend onderzoek wordt verricht naar de uitwendige scheidingsconstructie van de gevels om geluidwerende voorzieningen aan te brengen op basis van het ontwerpbestemmingsplan Bloemendaalseweg 166 te Overveen.

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

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 Bloemendaalseweg 166 a1 te Overveen, gedateerd 27 februari 2018 met olnummer 3509583;
- Situatietekening bestaand Bloemendaalseweg 166 a1 Overveen met nummer BS-0, d.d. 26 februari 2018;
- Situatietekening nieuw Bloemendaalseweg 166 a1 Overveen met nummer BA-0, d.d. 26 februari 2018;
- Foto's omgeving Bloemendaalseweg 166 a1 Overveen;
- Tekeningen Villa 1 met nummers BA-1—1 tot en met BA-1-101 Bloemendaalseweg 166 a1 Overveen d.d. 26 februari 2018;
- Tekeningen Villa 2 met nummers BA-2—1 tot en met BA-2-101 Bloemendaalseweg 166 a1 Overveen d.d. 26 februari 2018;
- Bouwbesluitrapportage Bloemendaalseweg 166 a1 Overveen, d.d. 28 februari 2018;
- Beoordeling bouwfysische en akoestische aspecten met referentie 00627-13830-02 d.d. 28 februari 2018;
- Constructief uitgangspuntendocument Bloemendaalseweg 166 a1 Overveen d.d. 28 februari 2018;
- EPC berekening Villa 1 PR7539 en Villa PR7539 Bloemendaalseweg 166 a1 Overveen d.d. 19 februari 2018;
- BLVC- en Bouwveiligheidsplan Bloemendaalseweg 166 a1 Overveen, d.d. 18 februari 2018;
- Verkennend bodemonderzoek Bloemendaalseweg 166 a1 Overveen, d.d. januari 2017;
- Rapportage daglichtberekening Bloemendaalseweg 166 a1 Overveen, d.d. 28 februari 2018

Voorschriften en bepalingen

Melden start en voltooiing uitvoering bouwplan

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. Het uitzetten en het bepalen van het peil moet in overleg met Bouw- en Woningtoezicht geschieden.
- b. De aanlegdiepte en de uitvoering van de riolering moeten in overleg met de sectie Civiele Techniek, worden bepaald.
- c. Met het storten van beton mag worden begonnen nadat hiervoor toestemming is verleend door Bouw- en Woningtoezicht.
- d. Van de toe te passen gevelstenen en dakpannen moeten monsters ter goedkeuring worden overgelegd bij Bouw- en Woningtoezicht.
- e. De nieuw toe te passen materialen moeten (zoveel mogelijk) gelijk zijn aan die van de bestaande bouw.

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

Fundatiewerkzaamheden, ontgraven bouwput of injecteren van grond

- a. Er moet ten genoegen van Bouw- en Woningtoezicht worden aangetoond, dat de grond voldoende draagkrachtig is voor de gekozen funderingswijze.
- b. Bij de uitvoering van de eventueel noodzakelijke heiwerkzaamheden, het ontgraven van de bouwput, of het inbrengen van damwanden, mogen géén trillingen worden veroorzaakt, waardoor constructieve schade aan naastgelegen bouwwerken kan ontstaan.
- c. Bij de uitvoering van het eventueel noodzakelijk injecteren van de grond, mag geen constructieve schade aan naastgelegen bouwwerken worden veroorzaakt.
- d. Een onderzoeksrapport dient aan te tonen dat er geen constructieve schade wordt veroorzaakt. In dit rapport dient, naast de werkvolgorde, ook te worden aangegeven op welke wijze zal worden gecontroleerd dat er *inderdaad* geen schade optreedt. Het rapport moet uiterlijk vier weken voor aanvang van de werkzaamheden bij Bouw- en Woningtoezicht ter beoordeling worden overgelegd.

Schade of ernstige hinder voor de omgeving

Tijdens de uitvoering mogen géén werktuigen worden gebruikt, die schade of ernstige hinder voor de omgeving kunnen veroorzaken; zo mogen dus bij de uitvoering van de (eventueel) noodzakelijke heiwerkzaamheden géén trillingen in de verschillende grondlagen worden veroorzaakt, waardoor schade aan naastgelegen bouwwerken kunnen ontstaan.

Indienen nadere gegevens

- a. Er moet 14 dagen voor de aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring van het Bouw- en Woningtoezicht een bouwveiligheidsplan worden ingediend.
- b. Van de bouwconstructie moeten uiterlijk drie weken vóór de aanvang van de werkzaamheden berekeningen en tekeningen ter goedkeuring worden ingediend bij Bouw- en Woningtoezicht;
- c. Er moeten 14 dagen voor de aanvang van de werkzaamheden installatietekeningen van: ter goedkeuring worden ingediend bij Bouw- en Woningtoezicht.
- d. Er moet 14 dagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden met een bodemonderzoek, verricht volgens NEN 5740, te worden aangetoond dat het terrein geschikt is voor de beoogde bouw.

De bouwwerkzaamheden kunnen pas aanvangen nadat deze gegevens door Bouw- en Woningtoezicht zijn goedgekeurd.

Tenzij anders aangegeven, worden de in te dienen gegevens, meldingen en bescheiden ingediend bij Bouw- en Woningtoezicht.

De adresgegevens staan op het voorblad van deze beschikking.

Aandachtspunten

Privaatrechtelijke 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 Natuurbeschermingswet (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.