

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,

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 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.

Vervolgproces/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.