

Dienstverlening

Fractie Liberaal Bloemendaal
Dhr. Heukels
Rio Grandelaan 32
2051 LM OVERVEEN

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

Datum : 20 juli 2017
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 2017014404
Behandeld door : College van burgemeester en wethouders
Doorkiesnummer :
Onderwerp : artikel 40 raadsvragen
Verzonden :
Bijlage(n) : geen

Geachte heer Heukels

Op woensdag 11 juli 2017 heeft u vragen gesteld over de aanvraag voor het realiseren van een aanbouw aan de voormalige dienstwoning, Elswoutslaan 4. In deze brief leest u onze antwoorden.

Vraag 1

waaraan u dan deze aanvraag toetst om te beoordelen of hier sprake is van een bijgebouw als de nota bijgebouwen daarbij niet als toets kader wordt gebruikt.

Antwoord 1

Een aanvraag om vergunning voor de bouwactiviteit wordt beoordeeld aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Daarbij zijn de begripsbepalingen, zoals genoemd in artikel 1.104, 1.5 en 1.25 van het bestemmingsplan, van belang. De nota bijgebouwen is daarbij geen toetsingskader.

Vraag 2

Diezelfde vraag geldt natuurlijk ook als u de aanvraag leest als een aanvraag voor een aanbouw. Dan wil ik graag van u weten waaraan en aan welke artikelen specifiek u de aanvraag toetst om te beoordelen of er sprake is van een aanbouw?

Antwoord 2

Zie vraag 1.

Als aanvulling: De aanvraag wordt daarnaast beoordeeld aan artikel 23.2.2 van het bestemmingsplan.

Vraag 3

kunt u mij aangeven op welk artikel en uit welke nota en/ of bestemmingsplan u toetst of hier sprake is van een bijgebouw / aanbouw ?

2017014404



Antwoord 3

Artikel 1.5 en 1.25 van het bestemmingsplan geeft de begripsbepaling van aanbouw en respectievelijk bijgebouw. Een aanbouw maakt functioneel onderdeel uit van het hoofdgebouw, een bijgebouw staat ten dienste van het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw betreft in dit kader de voormalige dienstwoningen Elswoutslaan. Er is hier sprake van een aanbouw.

Vraag 4

Op grond van de terminologie van het bestemmingsplan (art 1.25) staat o.a. vast dat een bijgebouw dienend moet zijn aan het hoofdgebouw.

Op grond van de terminologie van het bestemmingsplan (art 1.5) staat o.a. ook vast dat een aanbouw ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en er functioneel onderdeel van uitmaakt.

Kunt u mij aangeven aan welk hoofdgebouw u dit bijgebouw / aanbouw koppelt?

Antwoord 4

De voormalige dienstwoning is op basis van het bestemmingsplan te beschouwen als hoofdgebouw. De voormalige dienstwoning is als zodanig met een bouwvlak op de bestemmingsplankaart ingetekend en kent de bestemming "Wonen" met de bouwaanduiding twee-aan één. De bestaande dienstwoning is qua monumentale status, de locatie aan de weg, het bestaande gebruik als woning en qua hoogtemaatvoering primair aan de gewenste aanbouw. De bestaande dienstwoning is en blijft daardoor als hoofdgebouw aangemerkt.

Vraag 5

Indien u dit bijgebouw koppelt aan de "dienstwoning ", wil ik van u graag weten of daarmee niet het aantal hoofdgebouwen op dit landgoed ineens is toegenomen van 1 naar 2 . Voorts wil ik graag van u weten of dat wel is toegestaan in het kader van de vaststelling dat een landgoed maar een hoofdgebouw mag hebben.

Antwoord 5

Er is sprake van een aanbouw. Het bestemmingsplan kent ter plaatse van het landgoed meerdere bouwpercelen waarop een hoofdgebouw aanwezig is. Toetsing aan de Landgoederennota is niet aan de orde.

Vraag 6

Heeft u deze vermeerdering van hoofdgebouwen met Raad en/of commissie besproken en of haar instemming daarvoor ontvangen?

Antwoord 6

Er is geen sprake van een afwijking van de voorschriften van het bestemmingsplan waarvoor goedkeuring van de Raad benodigd is, immers de huidige aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het bestemmingsplan.

Vraag 7

Heeft deze aanvraag volgens u nu betrekking op een bijgebouw of een aanbouw? Deze vraag herhaal ik omdat u in de beantwoording spreekt over een aanbouw, daar waar het bestemmingsplan over een bijgebouw spreekt. En het bestemmingsplan heel duidelijk en evident onderscheid maakt tussen een aanbouw en een bijgebouw. Indien dat niet het geval geweest zijn was het niet nodig geweest om twee verschillende artikelen daaraan te wijden met een verschillende tekst.. Het lijkt er derhalve op dat u aan de aanvraag een andere titel aan lijkt te geven, namelijk een aanbouw, daar waar de aanvraag en het bestemmingsplan over iets anders spreekt.

Antwoord 7

Er is sprake van een aanbouw.

Vraag 8

Is het college hier niet bezig naar een vergunning toe te gaan redeneren, daar waar het bestemmingsplan die mogelijkheid niet biedt mede gezien de bepalingen uit het bestemmingsplan, zoals hier aangegeven, en het feit dat het college hierover de Raad en/of commissie niet geraadpleegd heeft.

Antwoord 8

Uitgangspunt voor het college is het bestemmingsplan. Bij de beoordeling van de aanvraag zijn geen strijdigheden met de voorschriften van het bestemmingsplan geconstateerd.

Vraag 9

Daarbij rijst meteen bij mij ook de vraag waarom u, ondanks het feit dat het college bevoegd is een vergunning te verlenen indien de aanvraag volledig voldoet aan het bestemmingsplan, niet Commissie en Raad raadpleegt nu het er toch heel duidelijk op lijkt dat het college afwijkt van de regels uit het bestemmingsplan en blijkbaar en/ of mogelijk de regels uit het bestemmingsplan niet toepast en / of op de aanvraag toetst.

Antwoord 9

Zie vraag 8.

Vraag 10

Indien u blijft oordelen dat er sprake is van een aanbouw dan heb ik ook nog de volgende vragen. Kan er, gezien het feit dat er 2 aparte betekenissen in het bestemmingsplan zijn ten aanzien van een aanbouw en een bijgebouw, en het feit dat in het bestemmingsplan is opgenomen dat alleen de mogelijkheid bestaat van 180 vierkante meter aan bijgebouwen, nog wel een aanbouw gerealiseerd worden?

Antwoord 10

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om 40% van de bestemming buiten het bouwvlak, met een maximum van 160 m², te bebouwen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen. De aanvraag voldoet hieraan, met het in acht nemen van de sloop van de bestaande schuur.

Vraag 11

Als alsdan het bestemmingsplan slechts de mogelijkheid biedt voor een bijgebouw van 180 m² kan dan de aanvraag in uw visie nog wel gezien worden als een aanvraag voor een aanbouw van 180 m², ondanks het feit dat het bestemmingsplan niet spreekt over een bijgebouw van 180 m² en het feit dat het bestemmingsplan twee verschillende bepalingen heeft over bijgebouw en aanbouw? Zo ja, welk artikel van het bestemmingsplan is voor het College dan van toepassing (of art 1.5 of art 1.25) om de aanvraag mede te beoordelen?

Antwoord 11

Zie vraag 10. Er is sprake van een aanbouw als bedoeld in artikel 1.5 van het bestemmingsplan.

Vraag 12

In het bestemmingsplan is bepaald dat er de mogelijkheid bestaat van 180 m² aan "bijgebouwen". Dan rijst bij mij ook de vraag of u dan ook de aanvraag toetst aan artikel 1.25 van het bestemmingsplan en er derhalve geen sprake is van een aanbouw maar van een bijgebouw?

Antwoord 12

Zie antwoord 11.

Vraag 13

Voorts vraag ik u mij te berichten of u met mij eens bent dat voor een bijgebouw, gezien de bepaling in art 1.25 van het bestemmingsplan er een andere norm in het bestemmingsplan is dan voor een aanbouw?

Antwoord 13

Er is in het bestemmingsplan een differentiatie tussen bijgebouw en aanbouw.

Vraag 14

Gezien de bijzonderheid van de dienstwoning (monument) rijst ook de vraag waaraan u toetst dat de aanvraag in architectonisch opzicht "ondergeschikt" is aan het hoofdgebouw? Ik ga er hierbij vooralsnog vanuit dat het college in het kader van deze aanvraag ineens de dienstwoning als hoofdgebouw gaat beschouwen. Hieromtrent stel ik hieronder nadere vragen.

Opmerkelijk hierbij is dat alsdan de dienstwoning ineens opgewaardeerd gaat worden als hoofdgebouw.

Betekent dat dan niet dat er op dit landgoed ineens twee hoofdgebouwen zijn hetgeen in strijd is met de beoordeling van het landgoed door de gemeente dat er slechts sprake mag en kan zijn van een (1) hoofdgebouw.

Antwoord 14

Zie antwoord 4 en 5. Bij de beoordeling van de aanvraag wordt uiteraard het advies van RCE en de cie. voor de Ruimtelijke Kwaliteit betrokken.

Vraag 15

U geeft in uw beantwoording aan dat het bouwplan voorziet in een " aanbouw" bij de voormalige dienstwoning. Daarvoor geldt ook het navolgende in het bestemmingsplan:"

23.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per woning niet meer bedragen dan 40% van de bestemming Wonen buiten het bouwvlak, tot maximaal het oppervlak dat op de verbeelding is aangegeven;
- b. in afwijking van het gestelde onder a mag voor gestapelde woningen de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 40% van de bestemming Wonen buiten het bouwvlak, tot maximaal het oppervlak dat op de verbeelding is aangegeven;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen, dienen achter de middellijn van het hoofdgebouw gebouwd te worden, uitgezonderd bestaande vergunde aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen van tussenwoningen mag niet meer bedragen dan 3 meter of maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen van eind-, vrijstaande en twee-aaneengesloten woningen mag niet meer bedragen dan 3 meter of maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen van eind-, vrijstaande en twee-aaneengesloten woningen mag maximaal 3 meter hoger zijn dan de goothoogte van de aan- en uitbouw;
- g. de diepte van aan- en uitbouwen mag bij tussen- en eindwoningen niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- h. de diepte van aan- en uitbouwen mag bij twee-aaneengesloten niet meer bedragen dan 5 m;
- i. de bouwdiepte van aan- en uitbouwen bij vrijstaande woningen is niet gelimiteerd;
- j. voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen.
 1. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 2. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- k. de bouw van overdekte zwembaden is niet toegestaan;
- l. indien het oppervlak aan bestaande, vergunde bijgebouwen meer bedraagt dan het oppervlak dat op de verbeelding is aangegeven, mag de afwijking niet worden vergroot. "

Vast staat dat u geen ontheffing kan geven voor het bepaalde in bijvoorbeeld lid c van dit artikel van dit bestemmingsplan conform lid 23. 4.. Kunt u mij aangeven of de aanvraag aan dit lid van dit artikel (lid c derhalve)van het van toepassing zijnde bestemmingsplan voldoet?

Antwoord 15

Bij de beoordeling van de aanvraag zijn geen strijdigheden met de voorschriften van het bestemmingsplan geconstateerd.

Vraag 16

In het bestemmingsplan is bepaald dat aan en bijgebouwen achter de middellijn van het hoofdgebouw gebouwd moeten worden. Uitgaande van de verwachting dat het college – vooralsnog – de dienstwoning kwalificeert als hoofdgebouw, het volgende. De huidige achterkant van de dienstwoning is gelegen aan de Elswoutslaan en de voorkant van de dienstwoning is gelegen op het terrein van het landgoed (historisch en functioneel bepaald). Hoe gaat u nu het begrip "achter" de middellijn beoordelen en toepassen ? Betekent dit dan misschien dat u de huidige achterkant van de woning ineens als voorkant van de woning gaat beoordelen? Zo ja wat heeft dat nog meer voor consequenties en mogelijkheden voor de aanvrager?

Antwoord 16

De plankaart behorende bij het bestemmingsplan kent een bouwvlak. Dit bouwvlak is gesitueerd op het perceel van aanvrager. Het bouwvlak is ook ingetekend op de middellijn van het hoofdgebouw. Ten aanzien van dit punt bestaat geen onduidelijkheid.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



, burgemeester



, secretaris.