

**Beleid**

Leden van de gemeenteraad  
 Postbus 201  
 2050 AE Overveen

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

Datum : 24 januari 2019  
 Uw kenmerk :  
 Ons kenmerk : 2019000461  
 Onderwerp : Vragen commissie Grondgebied over VVGB Landgoed  
 Koekoeksduin, Vogelenzangseweg 9  
 Verzonden : 25 JAN. 2019  
 Bijlage(n) : Advies Welstand (2019000800)

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tijdens de vergadering van de commissie Grondgebied van 15 januari is de VVGB (Verklaring van Geen Bedenkingen) voor het bouwen van een garage op het perceel Vogelenzangseweg 9 (Landgoed Koekoeksduin) besproken. Tijdens deze vergadering is een aantal vragen gesteld. In deze brief geef ik antwoord op de nog openstaand vragen.

**Fractie CDA****Vraag:**

Welke precedentwerking gaat uit van dit voorstel?

**Antwoord:**

Er is bij deze aanvraag geen sprake van een ongewenste precedentwerking. Dat geldt voor zowel de toets aan het ruimtelijk beleid als voor het toestaan van een hogere bouwhoogte.

*Toets aan ruimtelijk beleid*

De aanvraag past binnen het ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de beleidsregels in de Nota Ruimtelijke beoordeling 2017. Het college wil om die reden de omgevingsvergunning verlenen. Als een vergelijkbare omgevingsaanvraag wordt ingediend, die eveneens past binnen de beleidsregels, dan kan aan die aanvraag ook medewerking worden verleend. Pas als medewerking wordt verleend aan een aanvraag die niet past binnen de beleidsregels of als het beleid ruimte laat voor interpretatie kan er een ongewenste precedentwerking ontstaan.

*Bouwhoogte*

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is conserverend bestemd. Dat betekent dat de goot- en bouwhoogte zijn bepaald in overeenstemming met de bestaande bebouwing. De nu

geldende goot- en bouwhoogte bedragen resp. 3 meter en 5 meter. Er heeft daarbij geen afweging plaatsgevonden over een passende bouwhoogte op deze locatie.

Bij een afwijking van het bestemmingsplan voor een bijgebouw wordt de aanvraag getoetst aan de Nota Bijgebouwen. In de nota zijn voor de dorpskernen 3 gebiedstypen bepaald met een bijbehorend maximale bouwmassa voor bijgebouwen per gebiedstype. De locatie Koekoeksduin ligt echter niet in een van deze gebiedstypen. In de nota is bepaald dat in die gevallen per individueel geval naar de wenselijkheid van de aanvraag wordt gekeken.

Bij de toetsing van een aanvraag wordt uitgegaan van de bouwmassa zoals die wordt aangevraagd. Dit is beoordeeld in het stedenbouwkundig advies (zie daarvoor het document met de ruimtelijke onderbouwing). Uit het stedenbouwkundig advies blijkt dat er bij deze aanvraag sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt concreet gemaakt aan de hand van de belevingswaarde, toekomstwaarde en gebruikswaarde. De gebruikswaarde en toekomstwaarde nemen toe. Bij de belevingswaarde wordt de bouwmassa van een gebouw getoetst ten opzichte van de directe omgeving en vanuit de openbare ruimte. De bouwmassa is passend in relatie tot de ligging op het landgoed en ten opzichte van het openbaar gebied.

Uit het bovenstaande komt naar voren dat een individuele afweging is gemaakt bij deze aanvraag, specifiek voor deze locatie. Aangezien iedere locatie andere eigenschappen heeft, kan er daarom van precedentwerking geen sprake zijn.

#### **Fractie VVD**

##### **Vraag:**

Wat is het planologisch juridisch effect van het verlenen van deze VVGB?

##### **Antwoord:**

Met het afgeven van een VVGB geeft de gemeenteraad aan geen bedenkingen te hebben tegen deze afwijking van het bestemmingsplan. Het college kan vervolgens de omgevingsvergunning verlenen. De verleende omgevingsvergunning zal vervolgens opgenomen worden in een volgend bestemmingsplan of omgevingsplan. Daarin zal dan voor dit gebouw de nieuwe bouw- en goothoogte worden opgenomen. In de tussenliggende periode blijft het nu geldende bestemmingsplan van kracht. Er wordt met verlenen van de omgevingsvergunning voor die aanvraag toestemming gegeven om af te wijken van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zelf is daarmee nog niet aangepast.

#### **Fractie GroenLinks**

##### **Vraag:**

Wat wordt de functie van het gebouw, mede omdat er een ruimte voor 10 medewerkers in zit. Is de bestemming wel juist?

##### **Antwoord:**

De omgevingsaanvraag gaat uit van een garagegebouw voor het stallen van auto's. Dat is zowel op de bouwtekening als in het aanvraagformulier aangegeven. Uit de aanvraag blijkt niet dat het gebouw voor een andere functie zal worden gebruikt. Ook blijkt niet dat het gebouw bedoeld is voor medewerkers. Bij de toetsing van een omgevingsaanvraag moet worden uitgegaan van het aanvraagformulier en de tekeningen. Het stallen van auto's en een opslagruimte op de zolder passen binnen de functie van een bijgebouw.

**Vraag:**

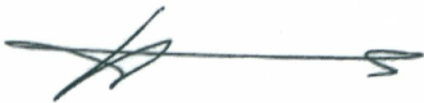
Kunt u het advies van de commissie Welstand en Monumenten toesturen?

**Antwoord:**

Het advies van de commissie Welstand en Monumenten treft u aan in de bijlagen.

Ik hoop dat ik uw vragen hiermee voldoende heb beantwoord.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' followed by a horizontal line and a small flourish at the end.

H. Wijkhuisen