

Raadsvoorstel

Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen en omgevingsvergunning voor project Hofgeesterweg 8 te Velsbroek

Datum raadsvergadering	7 februari 2013	Portefeuillehouder(s)	A. Verkaik
Registratienummer	Rs12.00812	Ambtenaar	PZ/A. Braams
Datum carrousel	-	Telefoon	0255 567539
Raadsbesluit nr.	R13.008	E-mailadres	abraams@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bestemmingsplan Hofgeest krachtens het bepaalde in artikel 2.1 juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo voor voor vervangende nieuwbouw van de bestaande woning op de locatie Hofgeesterweg 8 te Velsbroek.

Samenvatting

Voor het perceel Hofgeesterweg 8 te Velsbroek is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor vervangende nieuwbouw van de bestaande woning met aan- en bijgebouwen. Dit is in strijd met het bestemmingsplan Hofgeest. In het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen met bijbehorende stukken hebben conform de wettelijke bepalingen gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het college stelt de raad voor de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Aanleiding

Het college is voornemens voor de vervangende nieuwbouw van de bestaande woning met aan- en bijgebouwen aan de Hofgeesterweg 8 te Velsbroek een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan Hofgeest. Aangezien het bouwplan buiten de bebouwde kom is gelegen kan geen gebruik worden gemaakt van de afwijkingsgevallen genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor, zgn. kruimellijst) en als gevolg daarvan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. De raad dient daarvoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit kan indien de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Alvorens daartoe over te gaan hebben de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het project en de betrokken belangen dienen vervolgens nader te worden gewogen.

Programma

Het valt onder programma 9

Kader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Algemene wet bestuursrecht
Besluit omgevingsrecht
Wet geluidhinder
Notitie: "Uitgebreide voorbereidingsprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)"
Bestemmingsplan Hofgeest



Beoogd doel en effect van het besluit

Bestaande woning vervangen door een nieuwe woning op de locatie Hofgeesterweg 8 te Velsbroek.

Directe maatschappelijke consequenties

Door verplaatsing op het perceel en compactere vormgeving van de nieuw te bouwen woning ontstaat ten opzichte van de naastgelegen woning meer open groene ruimte dat karakteristiek is voor het landelijk polderlint in deze omgeving.

Argumenten

Projectplan

De huidige bebouwing bestaat uit een woning met aan- en bijgebouwen, een grote loods die grotendeels geplaatst is op de erfafscheiding met Hofgeesterweg nummer 10 en een hooiberg. Het huidige perceel heeft een totale oppervlakte van ca. 2.010 m² (lengte ca. 100 m. x breedte ca. 20 m.) waarvan ruim 500 m² is bebouwd. Van de huidige bebouwing zal alles gesloopt behalve de hooiberg op het achterste deel van het perceel. Om de nieuwbouw op grotere afstand van de naastliggende woning nummer 10 te kunnen plaatsen is door grondruil het perceel verkaveld tot een oppervlakte van ca. 2.010 m² (lengte ca. 67 m. x breedte 30 m.). Hiervan zal ca. 230 m² worden bebouwd, waardoor het bebouwingspercentage met ruim 50% is gedaald. De bestaande woning en het bijgebouw bestaan uit één bouwlaag en een grote kap. De voorgevel van het nieuwe woonhuis sluit aan op de rooilijn van de naastgelegen woning van nummer 10. De architectuur past in het gemengde karakter van de omgeving van de Hofgeesterweg. De woning wordt in traditionele materialen gebouwd met traditioneel metselwerk. Het bijgebouw wordt achter de woning geplaatst en gebouwd in dezelfde stijl als het woonhuis.

Planologie

De gronden van deze locatie zijn volgens het bestemmingsplan Hofgeest aangewezen voor Woondoeleinden, Tuin en Erf. Het project is in strijd met het bestemmingsplan wegens bouwen buiten het bouwvlak en overschrijding van de toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 2,5 en 4,5 meter naar een goot- en bouwhoogte van maximaal 3,02 en 8,30 meter.

Argumenten voor medewerking aan project

Initiatiefnemer heeft in februari 2012 een principeaanvraag voor de nieuwbouw ingediend in het kader van het vooroverleg omgevingsvergunning waarop een positieve reactie is gegeven met betrekking tot de stedenbouwkundige aspecten voor de omgeving en de welstandseisen.

▪ *stedenbouwkundige argumenten*

De bestaande opstallen beslaan de gehele kavel en staan grotendeels op de erfafscheiding met Hofgeesterweg 10. Door grondruil en wijziging van kavels is een andere opzet van bebouwing mogelijk. De vervangende woning, bestaande uit 2 lagen en kap, sluit aan op de rooilijn van de naastgelegen genoemde woning. De oppervlakte van de bebouwing is compacter vormgegeven waardoor er meer open groenruimte ontstaat in het gebied. Het bebouwingspercentage is gedaald met ruim 50% op het betreffende perceel wat de omgeving ten goede komt.

▪ *stedelijk schoon*

Voor dit gebied geldt het plusniveau van welstand gericht op het handhaven van bestaande karakteristieken en kwaliteiten. De omgeving van het project laat een polderlint zien. Het beeld van een landelijk polderlint wordt in dit geval gekenmerkt door woningen met een zadeldak (haaks op de weg), waardoor ruimte ontstaat voor doorkijkjes. Door het vrijstaande volume en de gevelopbouw van het bouwwerk wordt het polderkarakter versterkt en is een evenwichtige compositie ontstaan in relatie tot de bestaande omgeving. Het project past door de zorgvuldige inpassing tussen de bestaande omgeving, qua situering, hoofdvorm en gevelaanzichten.

▪ *archeologie*

Op basis van de cultuurhistorische waardekaart van het KICH (Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie), valt het projectgebied onder de verwachtingswaarde 'middelhoge kans op archeologische sporen. In het onderhavige geval is er sprake van vervangende nieuwbouw. Ondanks een grote archeologische rijkdom van de bodem in een wat wijdere omgeving van het projectgebied, is ter plekke van de (deels vervangende) nieuwbouw een kleine kans op verstoring van archeologische waarden door de werkzaamheden te verwachten. Voorafgaand aan de werkzaamheden ter realisering van het project zal in overleg met een archeoloog inspectie plaatsvinden op de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten. Hiertoe wordt een voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.



Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, vervaardigd in opdracht van initiatiefnemer en is getoetst aan provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Daarnaast is het o.a. getoetst aan de vereisten van externe veiligheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, flora en fauna en milieuzonering. Voor het project dient een hogere grenswaarde geluidhinder (Wet geluidhinder) te worden vastgesteld voor wegverkeerslawaaai. De Milieudienst IJmond doorloopt namens het gemeentebestuur deze procedure gelijktijdig. Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project.

Overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.12 Wabo juncto 5.20 Bor is er sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij deze verklaring is gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaakt.

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Overwegende het voorgaande zijn er geen redenen van goede ruimtelijke ordening die zich tegen het initiatief verzetten.

Inspraak, participatie etc.

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure hebben de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpomgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend

Alternatieven

Om hetzelfde woongerief te bereiken qua inhoud zou met een lagere bouwhoogte (nokhoogte) de breedte van de woning moeten toenemen waardoor een grotere oppervlakte aan bebouwing zal ontstaan. De voorkeur gaat hier niet naar uit omdat de naastgelegen woningen ook een bouwhoogte hebben van ca. 8 meter, waardoor de gewenste woning passend is in de omgeving.

Risico's

Na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zal t.z.t. bij een herziening van het bestemmingsplan het perceel overeenkomstig het vergunde gebruik worden bestemd.

Financiële consequenties

De initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico het plan uitvoeren. Het risico dat dit kleinschalige plan tot een planschadeclaim zal leiden is te verwaarlozen.

Uitvoering van besluit

De verklaring van geen bedenkingen maakt deel uit van het tot besluit tot verlening van de omgevingsvergunning. Tegen het besluit bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de rechtbank en om een verzoek om een voorlopige voorziening.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

Aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende stukken
Ruimtelijke onderbouwing

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

--

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris, De burgemeester,

D. Emmer F.M. Weerwind

