

datum college:	1 maart 2022	raad:	Nee
adviseur:	K. Cairo	openbaar:	Ja
team:	Vergunningen, Toezicht, Handhaving en Veiligheid	registratie nr.:	D/2022/427030
portefeuillehouder:	G.J.W. de Vries	zaaknummer	Z/2022/379983

onderwerp:

Besluitvorming voor het splitsen van het perceel en het bouwen van een extra woning op perceel Hoogdorperweg 48.

samenvatting:

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van en het bouwen van een extra woning op perceel Hoogdorperweg 48. Omdat de omgevingsvergunning betrekking heeft op het (buitenplans) afwijken van planologische regels is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de raad noodzakelijk. Het plan valt echter in de door de raad vastgestelde lijst met categorieën van aangewezen gevallen, waardoor er geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

voorgesteld besluit:

Het college besluit:

1. In te stemmen met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning voor het splitsen en de bouw van een extra woning op perceel Hoogdorperweg 48;
2. op grond van artikel 3.10 Wabo juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage te leggen;

1. Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van en het bouwen van een extra woning op perceel Hoogdorperweg 48. Omdat de omgevingsvergunning betrekking heeft op het (buitenplans) afwijken van planologische regels is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de raad noodzakelijk. Het plan valt echter in de door de raad vastgestelde lijst met categorieën van aangewezen gevallen, waardoor er geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

2. Kader

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- Besluit omgevingsrecht (Bor)
- Wet ruimtelijke ordening (Wro).
- Algemene Wet bestuursrecht (Awb)
- Omgevingsvisie Heemskerk 2040
- Bestemmingsplan Woongebied I
- Coalitieakkoord: 2018-2022 "Heemskerk zichtbaar beter".
- Wet milieubeheer (7.2 en 7.19 Wm)
- Woonvisie Beverwijk- Heemskerk 2025
- Verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk 2021
- Beleidsregels zelfbewoningsplicht Heemskerk 2021
- Beleidsregels betreffende de toepassing van de 'verklaring van geen bedenkingen'

3. Onderbouwing

Bestemmingsplan

Onderhavig perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan Woongebied I en de gronden hebben de bestemming "Wonen – 1". De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. aan-huis-gebonden beroepen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend garages en bergplaatsen ten behoeve van de woningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': garages en bergplaatsen ten behoeve van de woningen, sociale voorzieningen, welzijnsvoorzieningen en verenigingsleven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': detailhandel en bergplaatsen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': parkeervoorzieningen in het souterrain;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en water.

Op grond van artikel 21.2.1 onder a van de planregels moeten hoofdgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Door het splitsen van de gronden is er geen bouwplan op dit deel van het perceel. Om hier een bouwvlak te realiseren, moet de uitgebreide procedure worden doorlopen.

Medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan is integraal akkoord omdat middels een goede ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het plan aan een goede ruimtelijke ordening voldoet.

Integraal advies

In de ruimtelijke onderbouwing wordt nog een onderbouwing gemist op het aspect van de privacy in de tuin van de bewoners van de woning op nummer 48A, vanwege de raampartijen in de achtergevel van de te bouwen woning. Vanuit Stedenbouw zijn in ons eerdere advies enkele vragen gesteld c.q. aandachtspunten genoemd waarop in de ruimtelijke onderbouwing nog niet is ingegaan (zie onder '2. Stedenbouw'). Vanuit Verkeer is geen bezwaar, mits er binnenplanse ontheffing wordt verleend en de beide uitritten 2,50-3,00 meter breed worden uitgevoerd. Op het vlak van archeologie hoeft geen vervolgonderzoek te worden gedaan, onder voorwaarde dat niet dieper wordt gegraven dan 90 cm - Mv. De resultaten van het

booronderzoek en het goedkeuringsbesluit moeten in de ruimtelijke onderbouwing worden ingevoegd. Inmiddels is de ruimtelijk onderbouwing aangepast, waar deze punten in zijn verwerkt en akkoord bevonden.

Verklaring van geen bedenkingen (vvgb)

Uit de aanvraag voor omgevingsvergunning blijkt dat het voorgenomen plan in strijd is met het bestemmingsplan. Om toch een omgevingsvergunning te kunnen verlenen is een zogenaamde buitenplanse afwijking nodig. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking is alleen mogelijk indien de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Bij een buitenplanse afwijking is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3. Wabo van toepassing. Dit betekent dat een vvgb van de raad nodig is voordat een omgevingsvergunning afgegeven kan worden.

De raad kan op grond van artikel 6.5, derde lid van het Bor categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor geen vvgb nodig is. De gemeenteraad heeft een dergelijke lijst vastgesteld (BIVO/2011/29849). De huidige aanvraag past binnen deze categorie onder lid 1: *bij het toevoegen of verwijderen van zes of minder woningen binnen bestaand bebouwd gebied zoals is vastgelegd in de provinciale ruimtelijke verordening.*

Plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Wel dient het college in te stemmen met het plan. Het plan kan alleen geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

4. Risico's

Geen.

5. Alternatieven

Geen.

6. Financiële gevolgen

Nee.

7. Communicatie/openbaarheid

Het besluit is openbaar. De officiële bekendmaking vindt plaats door publicatie van het ontwerpbesluit en het definitieve besluit op de landelijke voorziening voor bekendmakingen.

8. Verdere procedure

Na besluitvorming door het college worden de plannen gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Indien geen zienswijzen worden ingediend, wordt de omgevingsvergunning in mandaat verleend. Indien zienswijzen worden ontvangen, wordt een belangenafweging, ter beoordeling aan het Raad voorgelegd.

9. Bijlagen

- ontwerpbeschikking (D/2022/428563)
- bouwtekeningen (D/2022/427051)
- ruimtelijke onderbouwing (D/2022/427056)