

Onderwerp
Realiseren van een woning bij Hoorne 3

Uitgeest, 3 juni 2014

Aan
de gemeenteraad

Inleiding

Op 20 september 2013 heeft MD-B Bouwadvies V.O.F. een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de heer T.G. Kaandorp. De aanvraag betreft het oprichten van een nieuwe woning op perceel Hoorne 3 te Uitgeest.

Om de procedure goed te laten verlopen, leek het ons verstandig om voorafgaand aan de ontvankelijkheidstoets eerst te bepalen of er bestuurlijk draagvlak is voor deze ontwikkeling. Het college (22 oktober 2013) en commissie Grondgebiedzaken (19 november 2013) hebben geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling, welke in strijd is met het vigerende bestemmingsplan

Bestemmingsplan

Het bouwplan valt binnen het huidige bestemmingsplan "Wonen Noord en Centrum". Op basis van dit bestemmingsplan is slechts 1 woning op het perceel toegestaan. Het gedeelte waarop de heer Kaandorp het huis wil laten bouwen heeft de bestemmingen "Wonen" en "Tuin".

Er is derhalve strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. Voor een gedeelte van dit perceel heeft de Raad van State het bestemmingsplan echter vernietigd en vigeert het oude bestemmingsplan "Haven – en bedrijventerrein". Op basis van het oude bestemmingsplan hadden de gronden de bestemming "Agrarische doeleinden, klasse a", zonder agrarisch bouwvlak. Dit betekent ook dat het in strijd is met dit bestemmingsplan.

In artikel 9 lid 5.1 is een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bestaande agrarisch bouwpercelen waar geen gebruik meer van wordt gemaakt te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden".

Procedure

In dit geval kan de gemeente eerst een wijzigingsprocedure volgen en de bestemming te wijzigen naar "Woon-doeleinden" en daar na een uitgebreide procedure conform de Wabo voeren om de woning mogelijk te maken.

Het is echter ook mogelijk, indien wij voornemens zijn medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling, direct een uitgebreide procedure voor het beoogde initiatief op te starten. Deze procedure zou dan de voorkeur hebben.

Om medewerking te verlenen aan het bouwplan dient naast het bestemmingsplan ook gekeken te worden naar ander gemeentelijk planologisch beleid. Hiermee wordt bedoeld de beleidslijn "extra woningen op 1 perceel" (vastgesteld door de gemeenteraad op 24 maart 2011). De beleidslijn bestaat uit de volgende ruimtelijke voorwaarden:

1. de nieuwe woning is vanaf de openbare weg goed bereikbaar voor autoverkeer;
2. voor de nieuwe woning is parkeren op eigen terrein verplicht volgens de geldende parkeernorm;
3. de oppervlakte van het perceel dient zowel de nieuwe als bestaande woning is ca. 300m² of groter;
4. de oppervlakte van de woning is niet groter dan de oppervlakte van de bestaande woning;
5. de goot- en bouwhoogte van de nieuwe woning zijn niet hoger dan de goot- en nokhoogte van de bestaande woning;
6. bestaande bijgebouwen kunnen worden opgezet naar een woonfunctie;
7. er wordt geen maximum gesteld aan het aantal extra woningen;

8. de woning bouw moet passen binnen de bebouwde kom van Uitgeest;
9. een stulp mag worden gesplitst in maximaal 4 woningen.

Aan 1, 2, 3, 4, 7, 8 kan worden voldaan. Onderdelen 6 en 9 zijn niet van toepassing.

Niet voldaan wordt aan onderdeel 5. Voor de volledigheid is dit hieronder uitgeschreven.

Maten bestaande woning:

Oppervlakte bestaande woning van de heer kaandorp is $10\text{m} \times 18,10\text{m} = 181\text{ m}^2$

Goothoogte: 2,45m

Nokhoogte: 7,20m

Maten nieuwe woning:

Oppervlakte nieuwe woning $14,50\text{m}$ bij $10,00\text{m} +$ serre $4,00\text{m} \times 5,50\text{m}$ (exclusief vergunningvrije erker van $2,50\text{m} \times 5,60\text{m}$) = 167 m^2

Goothoogte: 3,20m

Nokhoogte: 8,20m

Dit houdt in dat, indien wij voornemens zijn medewerking te verlenen aan het bouwplan, afgeweken wordt van het bestemmingsplan en de door ons vastgestelde beleidslijn.

Opmerkingen:

Oppervlakte: De oppervlakte van de woning is kleiner dan de huidige woning als men de erker aan de zijkant aanmerkt als vergunningvrij en de serre beschouwd als onderdeel van de woning. Gezien het perceelsoppervlak van 1070 m^2 , kan gebruik gemaakt worden van de zogenaamde "grote percelenregeling" in artikel 17.2.2. lid g van het bestemmingsplan "Wonen Noord en Centrum". Dit houdt in dat naarmate het perceel groter is, men meer mag bebouwen. Het oppervlak van de gronden achter de voorgevel (zij- en achtererf) van de beoogde woning is ca. 900 m^2 . Dit houdt in dat er op het perceel 125 m^2 aan bijbehorende bouwwerken (lees: garages, overkappingen en andere bijgebouwen) mogen worden opgericht. De stolpschuur die aan de achterzijde van de gronden is gelegen heeft een oppervlak van 120 m^2 (de goot en nokhoogte van een bijbehorend bouwwerk worden overschreden – maar dit bouwwerk is in 1999 vergund en in zijn geheel herbouwd). Dat betekent dat er nog 5 m^2 aan bijbehorende bouwwerken mag worden opgericht.

De overkapping die op tekening staat kan niet als vergunningvrij worden aangemerkt en heeft een oppervlak van 32 m^2 . In dat geval is er een ongewenste oppervlakte overschrijding van het aantal bijbehorende bouwwerken). Indien de gemachtigde van de heer Kaandorp de overkapping aanpast zodat het bouwwerk is aan te merken als vergunningvrij, kan positief geadviseerd worden het bouwwerk.

Goothoogte: De huidige woning van de heer Kaandorp heeft een goothoogte van $2,45\text{m}$. Omdat dit reeds een lage goothoogte is, is het niet realistisch om een nog lagere goothoogte voor de nieuwe woning te hanteren. Dit kan strijdigheden met het Bouwbesluit 2012 tot gevolg hebben, zoals minder lichtinval in de woning. Tegenwoordig is een gemiddelde bouwlaag al 3 m en moeten plafondhoogten $2,60\text{m}$ zijn.

Op grond van het bestemmingsplan "Wonen noord en centrum" mag de woning van de heer Kaandorp een goothoogte hebben van $3,5\text{ m}$ (hier is wel geanticipeerd dat bij eventuele nieuwbouw kan worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit 2012). Dit is dus een hogere goothoogte dan de $3,20\text{m}$ van de nieuwe woning. Op grond van het bovenstaande is een hogere goothoogte ruimtelijk te verdedigen.

Nokhoogte: De beoogde nokhoogte van het perceel is $8,20\text{ m}$. Dit is hoger dan de bestaande woning van de heer Kaandorp ($7,20\text{m}$). Echter omliggende percelen zullen gezien de grote van het perceel geen hinder van het bouwplan ondervinden en in de nabije omgeving van het pand zijn meerdere percelen met een hogere nokhoogte aanwezig dan wel toegestaan. Tot slot mag de heer Kaandorp conform de regels van het bestemmingsplan "Wonen Noord en Centrum" zijn nok verhogen tot maximaal $8,5\text{ m}$. Dus een hogere nokhoogte dan de huidige woning van de heer Kaandorp is ons inziens ruimtelijk acceptabel.

Onderwerp
Realiseren van een woning op perceel Hoorne 3

De raad van de gemeente Uitgeest;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2014, nr. R2014.0032;

gehoord de beraadslagingen in de commissie Grondgebiedzaken d.d. 3 juni 2014;

besluit:

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen voorde omgevingsvergunning ten behoeve van de realisering van een woning op perceel Hoorne 3;
2. conform 3.10 Wabo een uitgebreide voorbereidingsprocedure te voeren en daarbij alle benodigde stukken inclusief de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing (gedateerd 6-5-2014) gedurende 6 weken ter inzage te leggen;
3. Indien er geen zienswijzen worden ingediend wordt besloten verdere afwikkeling van de procedure te delegeren aan de het college van burgemeester en wethouders.

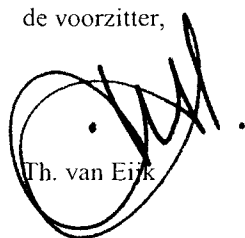
Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Uitgeest,
gehouden op 19 juni 2014,

de griffier,

de voorzitter,



W. Zoetelief



Th. van Eijk

Welstand

Op 26 november 2013 heeft het college besloten af te wijken van het advies van Stichting Welstandszorg Noord-Holland (corsanummer B2013.1170) omdat er in het verleden in de omgeving meerdere malen medewerking is verleend aan dakkapellen met een kapje (corsanummer int14.0012) in de nabije omgeving dan wel in gebied met een bijzonder welstandsniveau.

Burgemeester en wethouders van Uitgeest,
de locosecretaris,

de burgemeester,

mr. J.A.W. Berkeveld

Th. van Eijk

GEMEENTEBESTUUR UITGEEST**NR.**

Nota / advies van: B. Visser

Behandelende afdeling: Ruimte/Vergunning

Datum: 21-10-2014

TITEL: bouwplan voor het oprichten van een woning nabij Hoorne 3 te Uitgeest

KORTE PROBLEEMSTELLING/ONDERWERP: Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

(i.v.m. B en W notulering zeer beknopt advies, voor uitgebreid advies z.o.z.)

SAMENVATTEND ADVIES:

- Voorgesteld wordt de benodigde omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning nabij Hoorne 3 te verlenen.

Behandeling in de gemeenteraad: nee		Datum: n.v.t.	
Bespreken in Commissie: n.v.t.		Paraaf afd.hoofd: 	
Voorlichting: ja	Bespreken GO/OR: nee	Openbaar: ja	
Advies secretaris:			

Vragen/opmerkingen portefeuillehouder:

Conceptbrief samenstellen i.o.v. portefeuillehouder: ja/nee

		Akkoord	Bespreken
	Burgemeester		
	Secretaris		
	Wethouder Spaanderman		
✓	Wethouder Schouten		
	Wethouder Tromp		

Besluit van B&W d.d.: 4 november 2014**Nummer: B2014.1175**

Akkoord.

ADVIES BEHANDELENDE AFDELING:

Probleemstelling:

Inleiding

Op 20 september 2013 heeft MD-B Bouwadvies V.O.F. een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de heer T.G. Kaandorp. De aanvraag betreft het oprichten van een nieuwe woning op het perceel Hoorne 3 te Uitgeest.

Procedureverloop

In de raadsvergadering van 19 juni 2014 heeft de gemeenteraad ingestemd met het opstarten van de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals verwoord in artikel 3.10 van de Wabo. Conform de procedure is het bouwplan en alle benodigde stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd. De bescheiden die op het plan van toepassing waren hebben van 1 augustus 2014 t/m 12 september 2014 ter inzage gelegd. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

In het raadsbesluit van 19 juni 2014 heeft de gemeenteraad aangegeven dat indien er geen zienswijze wordt ingediend, de verdere afhandeling van de procedure afgedaan kan worden door uw college en dat het bouwplan niet opnieuw meer voorgelegd hoeft te worden aan de gemeenteraad.

In week 43 zijn er nog gesprekken geweest met de heer Kaandorp en zijn constructeur, om onderdelen uit het constructieberekeningen aan te passen. Inmiddels deze aanpassingen doorgevoerd, waardoor de omgevingsvergunning kan worden afgegeven.

Hogere waardenprocedure

Uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er een hogere waardenprocedure op grond van de Wet geluidhinder gevoerd moest worden, omdat voorkeursgrenswaarden worden overschreden. Gelijktijdig met de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo hebben ook de stukken voor de hogere waardenprocedure ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er ook geen zienswijzen tegen de hogere waarden procedure ingediend. Deze procedure is gedelegeerd aan de Milieudienst IJmond, zodat u hierover geen apart besluit hoeft te nemen.

Huisnummering

Tot slot is in overleg met de gemeente Velsen, die voor ons de huisnummering verzorgd, besloten het huisnummer Hoorne 5 toe te kennen. Ook de verdere afhandeling van het toekennen van huisnummer is gedelegeerd aan de gemeente Velsen, zodat hier ook geen apart besluit genomen dient te worden.

Oplossing:

Gelezen het bovenstaande en de eerder door u en de raad van Uitgeest genomen besluiten in dit dossier (B2013.1043, B2014.5037 en R2014.0032), overgaan tot het afgeven van de benodigde omgevingsvergunning voor de beoogde ontwikkeling.

Besproken met wethouder Schouten. Wethouder akkoord.

Financiële aspecten/risico's:

Voor de ontwikkeling is op 22 januari 2014 een planschadeovereenkomst getekend. Dus wij zijn gevrijwaard van het uitkeren van eventuele planschadeclaims.

Samengevat advies:

- Voorgesteld wordt de benodigde omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning nabij Hoorne 3 te verlenen.

PARAAF OF	PUBLIEKSZAKEN/ AKKOORD	FINANCIËN/ AKKOORD	STAFDELING / AKKOORD	
ADVIES MEDE-ADVISEUR				
INKOOP/ AKKOORD	VERZEKERINGEN / AKKOORD	RUIMTELIJK BEHEER/AKKOORD	RUIMTELIJKE ORDENING/AKKOORD	

ADVIES: