

Onderbouwing ten behoeve van vervanging woning Hofgeesterweg 8 te Velserbroek

Omschrijving van het project

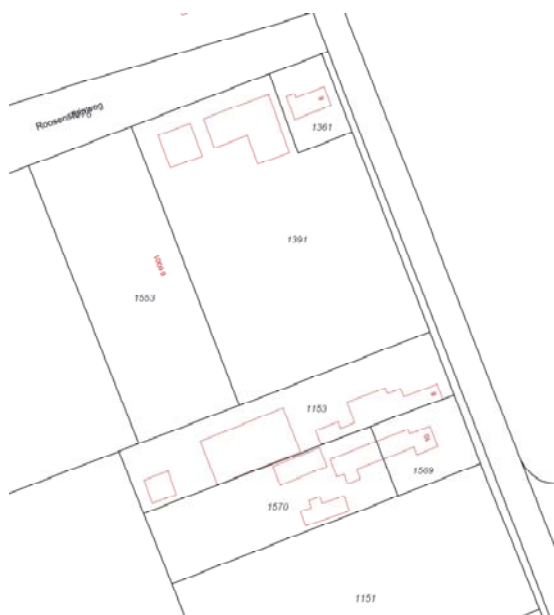
Het voorgenomen initiatief is gelegen aan de Hofgeesterweg 8 te Velserbroek. In de huidige situatie is sprake van een woning met bijbehorende aan- en bijgebouwen. De huidige bebouwing wordt gesloopt (zie ook afzonderlijke bijlage 'Sloopveiligheidsplan'), met uitzondering van de hooikap, en vervangen door nieuwbouw. De beoogde bouwonderneming is Groothuis Bouw uit Emmeloord. Deze bouwonderneming heeft dit jaar nog een woning aan de Hofgeesterweg gebouwd. Het gekozen model is overeenkomstig deze woning, echter een andere uitvoering.

Voor alle milieuzaken en sloopwerkzaamheden wordt samengewerkt met Eco Control uit Wormerveer. Eco Control fungeert hierbij als hoofdaannemer.

Op 15 februari 2012 is door Mr. S. Duin namens de Gemeente Velsen een positief eindadvies principeaanvraag Wabo afgegeven bij het project (zie afzonderlijke bijlage: 'Eindadvies principeaanvraag Wabo').

Huidige situatie

Het oorspronkelijke perceel, kadastraal bekend onder VELSEN E 1153, heeft een totale oppervlakte van circa 2.010 m² waarvan ruim 500 m² is bebouwd.



Het voornemen is om een woonhuis met garage/berging en bijgebouw te realiseren ter vervanging van een bestaande woning met aan- bijgebouwen. De woning en aan- en bijgebouwen zijn gedateerd, energieonvriendelijk en vervanging is de enige mogelijkheid. De grote loods is voor de omgeving hinderlijke en matig onderhouden landschapsvervuiling. De huidige bebouwing staat grotendeels op de erfafscheiding met Hofgeesterweg nummer 10, kadastrale nummers VELSEN E 1569/1570, waardoor er ogenschijnlijk sprake is van één groep bebouwing. Het huidige perceel heeft afmetingen van circa 100 meter lengte (dwars op de Hofgeesterweg) en circa 20 meter breedte.

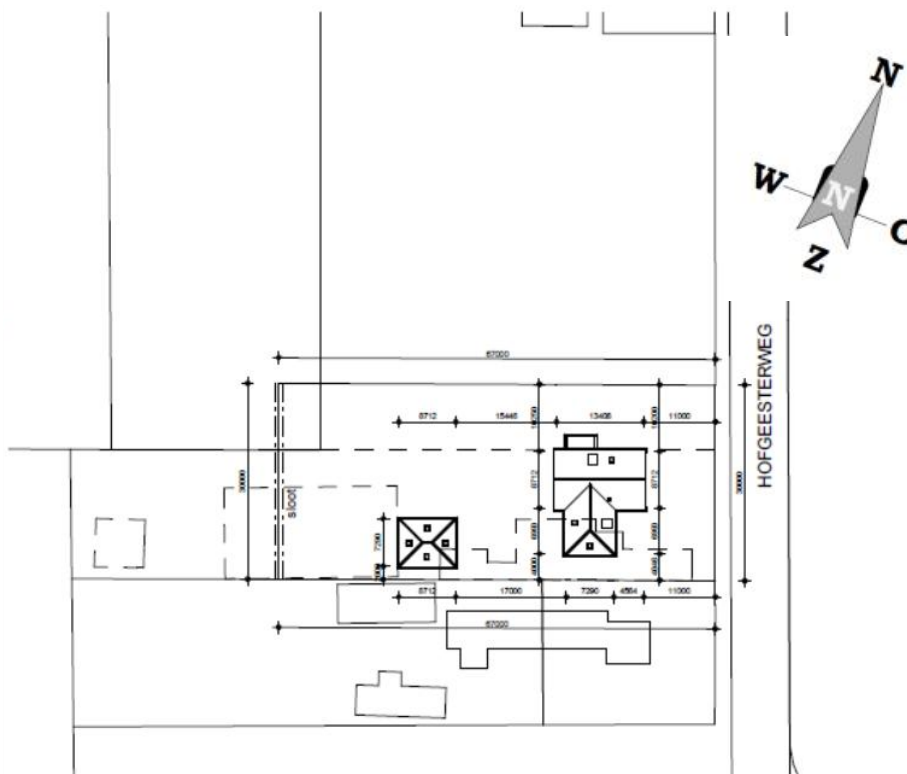
Nieuwe situatie

Om de nieuwbouw en ook afstand van de woning en bijgebouw tot de naastliggende gebouwen te vergroten niet alleen in verband met privacy of schaduwwerking, gaat met de eigenaar van perceel VELSEN E 1391/1553 een grondruil plaats vinden. Hierdoor kan de nieuwbouw op zeer ruime afstand van de naastliggende gebouwen worden gerealiseerd. Het nieuwe perceel, kadastraal nog niet bekend (uiterlijk medio mei zal het kadaster de herverdeling nummeren en registreren), heeft een totale oppervlakte van circa 2.010 m² en afmetingen van circa 67 meter lengte en 30 meter breedte (zie op de verschillende schetsen de (blauwe) lijnen), waarvan circa 230 m² zal worden bebouwd. Het bebouwingspercentage daalt derhalve met ruim 50%.

De sloot aan de Noordwest zijde zal worden gedempt en conform verkregen vergunning worden vervangen (zie verder onder paragraaf 'Water').

Er is een erfafscheiding gepland van maximaal 1m20 rondom het gehele perceel en binnen de aangrenzende sloten aan de Noordwest zijde en Noordoost zijde.

De bestemming van het toekomstige perceel is wonen. Het niet bebouwde deel zal aan de voorkant van het woonhuis worden gebruikt voor parkeren van minimaal 3, maximaal 5 auto's (kant van de garage), alsmede voortuin. Aan de achterkant zal het niet bebouwde deel worden ingericht als tuin en een klein stuk weiland/boomgaard als overgang naar het te scheiden deel met de hooikap aan de achterzijde. Initiatiefnemer heeft een accountantskantoor zonder personeel. Kantoor aan huis is een optie voor de toekomst.



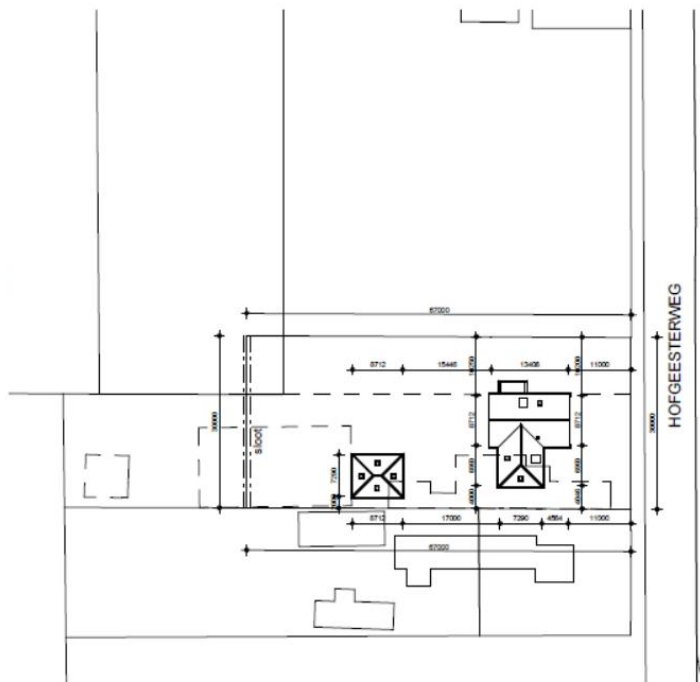
Ligging projectgebied



Voorgenomen initiatief

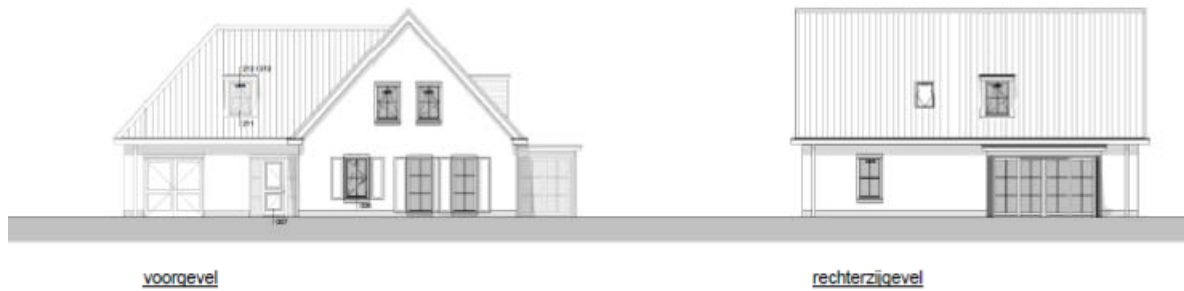
Het project bestaat uit een woonhuis met een garage/berging en bijgebouw (berging/woonwerkruimte).

Het bouwvoornemen op het perceel van circa 2.010 m² omvat de bouw van een vrijstaande woning met een oppervlakte van circa 166 m² en een inhoud van circa 1000 m³ inclusief garage/berging van circa 20 m² en een inhoud van circa 55 m³, een los gebouw welke ingericht wordt als berging/woon-werkruimte met een oppervlakte van circa 63 m² en een inhoud van circa 250 m³ alsmede de bij het woongebruik behorende tuininrichting van het perceel.

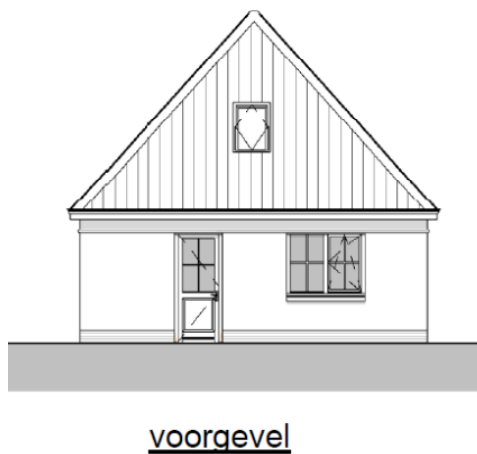


Het ontwerp van de woning is eigentijds, functioneel en ingetogen. De architectuur past in het gemengde karakter van de omgeving van de Hofgeesterweg. De woning wordt in traditionele materialen gebouwd met traditioneel metselwerk.





Het bijgebouw (berging/ woon-werkruimte) wordt gebouwd in dezelfde stijl als het woonhuis.



De welstandscommissie heeft de ontwerpen van de woning met garage/berging alsmede bijgebouw, op zichzelf en in relatie tot de directe omgeving, reeds getoetst aan de redelijke eisen van welstand (zie ook afzonderlijke bijlage: 'Eindadvies principa aanvraag Wabo').

Vigerend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling valt binnen het bestemmingsplan 'Hofgeest', zoals dat op 20 oktober 1983 door gemeenteraad van Velsen is vastgesteld en door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, bij besluit van 31 juli 1984, is goedgekeurd.

De locatie waarop de nieuwbouw wordt gerealiseerd, kent de bestemming 'Woondoeleinden', 'Erf' (E) en 'Tuin' (T). Een toelichting van de bestemmingen wordt aansluitend gegeven. In figuur 3 is de ontwikkelingslocatie ingetekend in een uitsnede van de plankaart voor het bestemmingsplan.

Figuur 3



Bestemmingen		
	Agrisch gebied	art. 3
	Recreatie	art. 4
	Agrisch gebied - als woonbestemming	art. 5
	Vrij te werken recreatieve doeleinden	art. 6
	Recreatie	art. 7
	Recreatieve doeleinden en recreatieve voorzieningen	art. 8
	Woonwoningbouw, als dat niet met andere doeleinden verenigbaar is	art. 9
	Tuin	art. 10
	Erf	art. 11
	Bedrijven	art. 12
	Alleen	art. 13
	Woonwoningbouw	art. 14
	Woonwoning - met andere doeleinden	art. 14 A
	Woonwoning	art. 15
	Grondvoorzieningen	art. 16
	Landingsstrook	art. 17

Planvoorschriften voor zover van belang worden hieronder weergegeven.

Artikel 9

Woondoeleinden, al dan niet met bijbehorend erf -W-

Lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken en erven.

Lid B I Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. binnen ieder bebouwingsvlak als hoofdgebouwen uitsluitend één woning mag worden gebouwd;
- b. de goothoogte en hoogte van iedere woning niet meer mag bedragen dan de maat welke op de kaart voor de onderscheiden bebouwingsvlakken is aangegeven met de aanduiding "maximum goothoogte in meters" respectievelijk "maximum hoogte in meters";
- c. bij iedere woning bijgebouwen mogen worden gebouwd, waarbij de grondoppervlakte, goothoogte, dakhelling en hoogte, zoals deze waren ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan, niet mogen worden vergroot;
- d. de woningen dienen te worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten minste 30° zal en ten hoogste 50° mag bedragen;
- e. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 1 m mag bedragen.

Lid B II Vrijstellingsbepalingen omtrent het bouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B I:

- onder e: 1. tot een hoogte van ten hoogste 1.80 m;
- 2. tot een hoogte van ten hoogste 2.25 m ten behoeve van pergola's.

lid B III Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, waarbij de bestemming als bedoeld in lid A mag worden gewijzigd in de bestemming -B(at)-, waarbij alsdan de bepalingen van artikel 13 van overeenkomstige toepassing zijn.

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikei 22.

Artikel 10

Tuin -T-

Lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en/of onbebouwde erven bij woningen, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

Lid B I Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken met een maximale hoogte van 1 m, ten dienste van de genoemde bestemmingen, worden gebouwd.

Lid B II Vrijstellingsbepalingen omtrent het bouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B I:

- a. voor de bouw van andere bouwwerken met een maximale hoogte van 1.80 m;
- b. voor de bouw van pergola's met een maximale hoogte van 2.25 m

Artikel 11

Erf -E-

Lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor erven, met de daarbij behorende bouwwerken.

Lid B I Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken met een maximale hoogte 1 m, ten dienste van de genoemde bestemmingen, worden gebouwd.

Lid B II Vrijstellingsbepalingen omtrent het bouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B I:

- a. voor de bouw bij iedere woning van een plantenkas, dierenverblijf of hobbyruimte, waarbij:
 1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 20 m² mag bedragen;
 2. de goothoogte niet meer dan 2.50 m mag bedragen;
 3. de hoogte niet meer dan 3.50 m mag bedragen;
 4. de gebouwen dienen te worden opgericht achter de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de achtergevel van de woning;
- b. voor de bouw van andere bouwwerken met een maximale hoogte van 1.80 m;
- c. voor de bouw van pergola's met een maximale hoogte van 2.25 m.

Ruimtelijke ordening

Planologie en stedenbouw

In zowel landelijk, provinciaal als het gemeentelijke beleid is woningbouw een belangrijk speerpunt. Met het project worden een verouderde woning en bijgebouwen gesloopt en wordt een kwalitatief hoogstaande woning met bijgebouw teruggebouwd.

De woning heeft een de kaprichting haaks op de weg. De woning wordt op ruimere afstand van de weg gesitueerd, in lijn met de naastgelegen woningen. Tevens worden de afstanden tot de naastgelegen gebouwen (woonhuis en bijgebouwen) vergroot. Het bijgebouw is net als naastgelegen percelen achter de woning gesitueerd.

Cultuurhistorische onderbouwing

Op basis van de cultuurhistorische waardekaart van het KICH (Kennisinfrastructuur CultuurHistorie), valt het projectgebied onder de verwachtingswaarde 'middelhoge kans op archeologische sporen'.

Figuur 4 Uitsnede archeologische waardekaart



In zones met een middelhoge verwachting is de kans beperkt om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Bodemingrepen beneden een bepaalde diepte moeten worden voorkomen. Indien voorkomen niet mogelijk is dan moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Teneinde hieromtrent zekerheid te verkrijgen is contact gezocht met de gemeente Velsen om een advies van de archeoloog te vragen. De archeoloog is sedert 2011 met pensioen gegaan en is niet vervangen. Advies is derhalve tot op heden uitgebleven.

Verkeerskundige onderbouwing

De situatie blijft ongewijzigd. De voorgenomen ontwikkeling betreft vervangende nieuwbouw, waardoor de verkeersaantrekkende werking in de nieuwe situatie gelijk blijft. Ditzelfde geldt voor parkeergelegenheid, welke op het eigen terrein gesitueerd blijft.

Economische onderbouwing

Het project wordt op eigen initiatief gerealiseerd. De kosten die verband houden met de ontwikkeling zijn voor eigen rekening.

Milieuaspecten

Bodem

Door RSM (Rik Stikker Management B.V.) is in maart 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN5740 op het nieuwe perceel Hofgeesterweg 8 te Velserbroek. Het bodemonderzoek is als afzonderlijke bijlage ('Verkennd bodemonderzoek') toegevoegd.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

"Uit het bodemonderzoek zoals dat op de Hofgeesterweg 6-8 te Velserbroek is uitgevoerd blijkt alleen in de grond verontreinigingen zijn aangetroffen. De grond op de locatie is in het algemeen licht verontreinigd met zware materialen, olie en/of PAK. Lokaal (hooikap) is een matige PAK-verontreiniging in het bodemgrondmengmonster aangetoond. Na uitsplitsing van het mengmonster echter, zijn in de individuele deelmonsters hooguit lichte verhogingen gemeten. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Op basis van de beschikbare resultaten zien wij geen aanleiding voor het instellen van nader onderzoek. Wij achten de bodemkwaliteit op het onderzochte terrein voldoende beschreven."

Asbest

Door AdebO Milieuadvies B.V. is een asbestinventarisatie alsmede aanvullend onderzoek uitgevoerd op het perceel Hofgeesterweg 8 te Velserbroek. De rapporten 'Asbestinventarisatie' alsmede 'Werkplan uitvoering asbest' zijn als afzonderlijke bijlagen toegevoegd.

Lucht

De ontwikkeling van het woonhuis betreft vervangende nieuwbouw en heeft derhalve geen toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Derhalve draagt de ontwikkeling niet bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ecologie

Gebiedsbescherming

N.V.T.

Soortbescherming

De huidige bebouwing is gesitueerd op een verhard terrein. Beschermende flora en fauna wordt dan ook niet verwacht. De gebouwen zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen.

Op het perceel staan momenteel een drietal dennen en twee andere bomen. Alleen deze laatste twee komen qua maat in aanmerking voor een kapvergunning. Al deze bomen dienen te verdwijnen of verplaatst te worden. Aangezien de nieuwe kavel voor circa 80% dienst zal doen als tuin zullen er meerdere bomen onder begeleiding van een deskundige worden teruggeplaatst.

Water

In de nieuwe situatie wordt de huidige sloot verplaatst naar de nieuwe erfafscheiding en zal er een ondergrondse drainagebuis worden geplaatst. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft hiervoor een vergunning afgegeven op 11 april 2012. De vergunning is als afzonderlijke bijlage 'Watervergunning Rijnland' toegevoegd.

Riolering

De nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande riolering.