



Gemeente Westvoorne

AAN BURGEMEESTER & WETHOUDERS

Kenmerk: 186987

Sector: Grondgebied

Team : Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu

Onderwerp: Nieuwbouw woning Hoefweg 3 Oostvoorne.

Besluit:

1. In te stemmen met het bouwplan en de goede ruimtelijke onderbouwing.
2. Medewerking te verlenen aan het bouwplan met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo.
3. Parallel hieraan een Wgh-procedure industrielawaai te starten.
4. Af te zien van een Mer-procedure.
5. Voorafgaand aan het starten van de RO-procedure en de Wgh-procedure met eigenaar een planschadeovereenkomst te sluiten.
6. De definitieve omgevingsvergunning te verlenen en het definitieve Wgh-besluit te nemen indien geen zienswijzen worden ingediend.

1. Aanleiding

Op 19 maart 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het geheel vernieuwen van de woning met opstallen op het perceel Hoefweg 3 Oostvoorne. Alle bestaande opstallen worden vervangen door een nieuwe woning met bijbehorende bebouwing. Voor de sloop van alle bestaande opstallen is een sloopmelding gedaan.

2. Argumenten

Het perceel Hoefweg 3 ligt in het geldende bestemmingsplan Dorpsgebied Oostvoorne op de grens met het landelijke gebied. Het perceel heeft een woonvlak van circa 1.000 m² en een bijbehorende tuinbestemming van circa 9.000 m².

Op basis van het geldende bestemmingsplan mag binnen het bouwvlak 350 m² aan bebouwing worden opgericht. Ten opzichte van de totale perceeloppervlakte met een woon-gerelateerde bestemming is het woonvlak zeer beperkt (circa 10%). Bovendien ligt het woonvlak niet gecentreerd en aan de voorzijde van het perceel waardoor de bebouwing niet optimaal op het perceel kan worden gesitueerd.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het aanvaardbaar het bestaande bouwvlak zodanig te verruimen (van circa 1.000 m² naar circa 3.000 m²) dat de gewenste bebouwing optimaal op het perceel kan worden gesitueerd en het bebouwingsmaximum van 350 m² wordt verruimd tot circa 460 m².

De nieuwe bebouwing zal vanaf de openbare weg grotendeels aan het zicht worden onttrokken door het handhaven van de reeds aanwezige groensingels. Met het ontwerp en de situering van de woning is bovendien zoveel mogelijk rekening gehouden met de overige bomen op het perceel.

Voor het bouwplan is een ruimtelijk onderbouwing opgesteld (incl. aanmeldnotitie vormvrije merbeoordeling). De ruimtelijke onderbouwing is intern beoordeeld en tevens akkoord bevonden door de geraadpleegde externe adviseurs (VRR, DCMR, WSHD, BOOR) en akkoord bevonden. De onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de Wet Natuurbescherming zijn besproken met de Omgevingsdienst Haaglanden. Omdat de verblijfplaats van vleermuizen niet geheel kan worden uitgesloten (hoewel er geen sporen zijn aangetroffen), worden voorafgaand aan het slopen van de bestaande opstallen vier vleermuizenkasten opgehangen.

Omdat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing voor het project kan de uitgebreide afwijkingsprocedure van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo worden gestart.

3. Aanpak/uitvoering

In te stemmen met het bouwplan en de goede ruimtelijke onderbouwing. Medewerking te verlenen aan het bouwplan met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo. Parallel hierna een Wgh-procedure industrielawaai te starten. Af te zien van een Mer-procedure. Voorafgaand aan het starten van de RO-procedure en de Wgh-procedure met eigenaar een planschadeovereenkomst te sluiten.

4. Communicatie/Burgerparticipatie/Servicepunt

Initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd. De start van de RO-procedure wordt op de gebruikelijke (wettelijk voorgeschreven) wijze bekendgemaakt.

5. Duurzaamheid

De woning voldoet aan de wettelijke EPC-norm van 0,4 en wordt voorzien van een warmtepomp.

6. Kosten, baten en dekking

Vervangende nieuwbouw van een woning is geen exploitatieplanplichtige ontwikkeling. De kosten voor de omgevingsvergunning (incl. RO-procedure) worden via de legesverordening op initiatiefnemer verhaald. Het planschaderisico wordt via de te sluiten planschadeovereenkomst bij initiatiefnemer neergelegd. Initiatiefnemer verstrekt hiervoor een bankgarantie.

7. Risicomanagement en weerstandvermogen

Tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde (Wgh) staat de mogelijkheid open voor het indienen van zienswijzen open. Tegen de definitieve besluitvorming staat beroep open.

8. Toelichting

De bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan via de uitgebreide afwijkingsprocedure Wabo en de bevoegdheid om een hogere grenswaarde vast te stellen, vallen niet onder de mandaatregeling.

Voor het toepassen van de uitgebreide afwijkingsprocedure van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo maakt het college gebruik van het raadsbesluit van 22 juni 2010 waarin is bepaald dat voor een dergelijke afwijking van het bestemmingsplan géén specifieke verklaring van geen bedenkingen is vereist.

9. Samenvatting

-