



gemeente BERGEN

[Redacted address block]

Ons kenmerk: D627678
Zaaknummer: Z22 090037
Uw brief van: 2 september 2022
Uw kenmerk: OLO-nr. 7228453
Verzenddatum:
Bijlage(n): 8

Onderwerp: besluit aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer [Redacted],

Wij hebben besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een appartement in de bestaande woonboerderij (splitsen woning) op het adres Kleverlaan 3, 1934PT in Egmond aan den Hoef. De bijbehorende gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit.

U moet nog even wachten voordat u de vergunning kunt gebruiken

U kunt beginnen met de vergunde werkzaamheden de dag nadat de termijn om in beroep te gaan is verstreken¹. De termijn om in beroep te gaan is 6 weken en vangt aan de dag nadat het definitieve besluit ter inzage is gelegd. U mag nog niet beginnen als er binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank². U kunt dan pas beginnen nadat op dat verzoek is beslist. Ook als iemand in beroep is gegaan zonder een verzoek om voorlopige voorziening te doen, adviseren wij u toch te wachten met de werkzaamheden totdat uw vergunning onherroepelijk is. Dit is het moment waarop over het beroep uitspraak is gedaan en de termijn om daartegen in hoger beroep te gaan is verlopen. Meer informatie over beroep en de voorlopige voorziening leest u onder het kopje "Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u bezwaar maken".

Wij raden u aan om binnen een half jaar te starten met de werkzaamheden. Als dit niet lukt vragen wij u om contact met ons op te nemen. Anders kunnen wij de vergunning intrekken.

Wij verzoeken u de start van de (ontgravings-)werkzaamheden minimaal twee werkdagen van tevoren bij ons te melden³. Meld ons ook direct wanneer de werkzaamheden zijn voltooid. Dit kunt u doen door een e-mail te sturen naar administratieVTH@debuch.nl⁴.

Voor het behandelen van een aanvraag betaalt u kosten

Dit staat in de legesverordening. Voor het betalen van de kosten ontvangt u binnenkort een rekening van Cocensus. Cocensus is het bedrijf die de rekening namens de gemeente stuurt.

¹ artikel 6.1 van de Wabo

² onder het kopje 'Bent u het niet eens met deze beslissing?' staat meer informatie.

³ artikel 1.25 Bouwbesluit 2012

⁴ artikel 1.25 Bouwbesluit 2012

Wij maken dit besluit bekend

Dit komt op de website www.officielebekendmakingen.nl. Daarnaast plaatsen we dit op de gemeentepagina van een lokaal huis-aan-huis blad.

Heeft u nog vragen?

Vragen kunt u stellen via administratieVTH@debuch.nl met vermelding van het zaaknummer Z22 090037.

Onderbouwing Omgevingsvergunning

Hieronder leest u de toelichting over de gevoerde procedure en de beoordeling en onderbouwing van de afzonderlijke activiteiten. Ook worden nog een aantal aandachtspunten genoemd. Neem hier goed kennis van.

Procedure

De aanvraag is ontvangen op 2 september 2022.

Op 23 september 2022 is een verzoek tot het indienen van aanvullende gegevens verzonden (artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht).

Op 8 december 2022 zijn alle gevraagde gegevens ontvangen (artikel 4:15 Algemene wet bestuursrecht).

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure⁵ en geldt voor de volgende activiteit(en):

ACTIVITEIT VOOR HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

(Wabo artikel 2.1, lid 1, onder a)

Het besluit voor deze activiteit is gebaseerd op artikel 2.10, lid 1 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

Volgens de Wabo mogen wij een vergunning alleen weigeren als niet voldoende aannemelijk is gemaakt dat aan het Bouwbesluit wordt voldaan. In dit geval is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat het plan hieraan voldoet. De aannemelijkheid is beoordeeld op basis van het gemeentelijke VTH-beleid omgevingsrecht.

Bouwverordening

Het plan voldoet aan de regels uit de bouwverordening.

Welstand

De activiteit bouwen leidt niet tot wijziging van het uiterlijk en is daarom niet aan de welstandscommissie voorgelegd. De enige wijziging zijn nieuwe dakramen. Deze kunnen vergunningvrij gerealiseerd worden via Bor Bijlage II, artikel 2, lid 5 onder a.

⁵ artikel 3.10 van de Wabo

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Zuid” is van toepassing, met de bestemming(en) “Wonen” (artikel 21).

Het plan voldoet niet aan de regels van de bestemming(en) “Wonen”, omdat: er slechts één woning is toegestaan binnen het bouwvlak. Het aantal woningen wordt via deze aanvraag vergroot en overschrijdt daarmee de planologische voorschriften.

Het plan voldoet wel aan de overige regels van het bestemmingsplan.

Een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan wordt mede behandeld als een verzoek om af te wijken van die regels⁶. De beoordeling van deze activiteit is hieronder te vinden, onder “Strijdig gebruik gronden en bouwwerken”.

Voor het parkeren is het bestemmingsplan “parkeren” van toepassing. De aanvraag voldoet hieraan.

ACTIVITEIT STRIJDIG GEBRUIK GRONDEN EN BOUWWERKEN

(Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c)

Het besluit voor deze activiteit is gebaseerd op artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wabo. Op basis van artikel 3.10 eerste lid van de Wabo wordt het besluit voorbereid met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het college van burgemeester en wethouders kan medewerking verlenen als de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De gemeenteraad moet een verklaring van geen bedenkingen afgeven als bedoeld in artikel 2.27 Wabo in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De gemeenteraad kan categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

Overwegingen

In de helft van een dubbele stolp-achtige boerderij met een staart en diverse aanbouwen wordt een splitsing aangevraagd: er wordt een appartement van 77m² onder de nok vastgesteld op de 2^e en 3^e verdieping en met een wasruimte op de 1^e verdieping. De vraag is of dat op stedenbouwkundige gronden acceptabel is.

In het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Zuid” staat een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen die zich richt op het realiseren van meerdere woningen in een hoofdgebouw voorzien van de aanduiding ‘Stolp’. Aan deze binnenplanse afwijkmogelijkheid zijn voorwaarden gekoppeld waar de splitsing aan moet voldoen. Een van de meest belangrijke voorwaarden is dat de splitsing geen afbreuk mag doen aan het oorspronkelijke karakter van het gebouw en het erf.

⁶ artikel 2.10 lid 2 van de Wabo

Van de binnenplanse afwijkmogelijkheid om de stolp te splitsen in meerdere wooneenheden kan geen gebruik worden gemaakt, omdat de inhoud van het appartement minder dan 300 m³ bedraagt.

Gelet op de doelstelling van de gemeente om o.a. betaalbare woningen te realiseren voor starters heeft de gemeente het splitsingsbeleid vastgesteld. Het splitsingsbeleid van de gemeente Bergen staat het splitsen van een woning in appartementen toe, mits de oppervlakte minimaal 50 m² bedraagt. Het appartement heeft een oppervlakte van 77 m² en voldoet aan het splitsingsbeleid.

Conclusie

Het toevoegen van een appartement van 77m² op de 2^e en 3^e verdieping van de stolp doet geen afbreuk aan de karakteristieke waarde van de stolp en het erf. Op het erf is genoeg ruimte om in parkeerplaatsen te voorzien. Daarnaast past de stolp qua maatvoering binnen het gestelde minimum van het splitsingsbeleid en past de aanvraag binnen de doelstelling die wij gesteld hebben om meer betaalbare woningen voor starters te realiseren.

De nieuwe woning zal inpandig worden gerealiseerd. Hierdoor zal bestaand bouwwerk niet worden uitgebreid. De nieuwe woning zal daarom ook geen extra negatieve druk leggen op bestaande bedrijfsvoering in de directe omgeving.

Gelet op bovenstaande voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

Geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) nodig

Er is geen VVGB nodig⁷. Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met een lijst van categorieën waarvoor een VVGB is vereist. Het aangevraagde behoort niet tot een van de categorieën op de lijst.

⁷ artikel 6.5, lid 3 Besluit omgevingsrecht

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit ligt van 27 mei 2023 voor 6 weken voor een ieder ter inzage.

Met vriendelijke groet,
namens het college van Bergen

Medewerker vergunningen
Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

ONTWERP

Wilt u een reactie geven op het ontwerpbesluit?

Dan kunt u een zienswijze indienen. In dat geval adviseren wij u om eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u het ontwerpbesluit door.

Wilt u na dit gesprek alsnog een zienswijze indienen? Dan kunt u gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen bij het college. Uw schriftelijke zienswijze kan worden gericht aan het college van Bergen en stuurt u per e-mail naar administratieVTH@debuch.nl, met vermelding van het zaaknummer WABO2201545.

Wij verzoeken u als onderwerp te vermelden 'zienswijze op ontwerpbesluit Kleverlaan 3 in Egmond aan den Hoef'. Voor een eventuele mondelinge zienswijze kunt u contact met mij opnemen. Voor de mondelinge en schriftelijke zienswijzen geldt, dat gemotiveerd moet worden aangegeven op welke onderdelen van het ontwerpbesluit de reactie betrekking heeft.

Aandachtspunten

1. Hoewel de omgevingsvergunning is verleend, kan ook een andere toestemming (bijvoorbeeld een [sloopmelding](#)) of andere wetgeving (bijvoorbeeld het [Burgerlijk wetboek](#) of de [Wet natuurbescherming](#)) op uw activiteit van toepassing zijn.
2. Schade aan de openbare ruimte, ten gevolge van de werkzaamheden, wordt op kosten van de vergunninghouder hersteld.
3. Archeologische Meldingsplicht: Wanneer er tijdens de werkzaamheden (onverstoorde) archeologische resten worden gevonden, dient dit per direct bij de gemeente te worden gemeld. Deze resten kunnen dan alsnog worden gedocumenteerd. Melden kan via archeologie@debuch.nl.
4. Bouwmaterialen, bouwtoestellen en -werktuigen plaatst u bij voorkeur op eigen terrein. Wanneer dit niet mogelijk is, vraagt u de gemeente om toestemming. Kijk voor meer informatie over dit [onderwerp](#) op onze website.