



1911 ML Uitgeest

Ons kenmerk: D570832
Zaaknummer: Z22 062333
Uw brief van: 18 februari 2022
Uw kenmerk: OLO-nr. 6262493
Verzenddatum: 1 december 2022
Bijlage(n): 11

Onderwerp: besluit aanvraag omgevingsvergunning

Geachte

Wij hebben besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een woning op het adres Assum 19 in Uitgeest (tussen 17 en 21) 1911ML in Uitgeest. 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 voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken¹ en als u aan onderstaande voorschriften heeft voldaan. Dit mag niet als er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank². U kunt dan pas beginnen nadat op dat verzoek is beslist. Ook als er een beroepsschrift is ingediend zonder dat er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, adviseren wij u toch te wachten met de werkzaamheden totdat uw vergunning onherroepelijk is. De termijn voor het indienen van een beroepsschrift is zes weken en vangt aan de dag nadat het definitieve besluit ter inzage is gelegd.

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 (minimaal twee werkdagen van tevoren) en voltooiing van de werkzaamheden te melden bij het team Toezicht, Handhaving en Veiligheid. U kunt dit doen door een e-mail te sturen naar administratieVTH@debuch.nl³.

Voorschriften

Aan deze vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Minimaal 3 weken vóór aanvang van de werkzaamheden moet er ter goedkeuring bij team Toezicht, Handhaving en Veiligheid (administratieVTH@debuch.nl) een veiligheidsplan (conform artikel 8.7 Bouwbesluit) ingediend worden, bij voorkeur via het Omgevingsloket.
- Constructieve berekeningen en tekeningen van de draagconstructie van het bouwwerk moeten minimaal 3 weken voor aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk ter beoordeling worden ingediend, bij voorkeur via het Omgevingsloket. Met de (samenhangende) onderdelen waar nog geen goedkeuring voor is verleend mag nog niet worden gestart.

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



Heeft u nog vragen?

Vragen kunt u stellen via administratieVTH@debuch.nl met vermelding van het zaaknummer Z22 062333.

Onderstaand volgt de juridische onderbouwing van dit besluit.

Procedure

De aanvraag is ontvangen op 18 februari 2022.

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.

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure⁴ 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

Het is voldoende aannemelijk dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit als voldaan wordt aan de genoemde voorschriften.

Bouwverordening

Het plan voldoet aan de regels uit de bouwverordening.

Welstand

De welstandscommissie heeft op 14 maart 2022 een advies uitgebracht. Uit het advies is gebleken dat de welstandscommissie akkoord gaat met het plan, mits er een matte dakpan wordt toegepast. Op 29 maart 2022 is een aangepast bouwplan ingediend, waarin de opmerkingen van de welstandscommissie zijn verwerkt. Het plan voldoet hiermee aan de redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Wonen Zuid" is van toepassing, met de bestemming "Tuin" en de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 3" (artikel 11 en 18). Het plan voldoet niet aan de regels van de bestemming "Tuin", omdat binnen de bestemming "Tuin" geen woningen zijn toegestaan.

⁴ artikel 3.10 van de Wabo



Een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan wordt mede behandeld als een verzoek om af te wijken van die regels⁵.

Voor het parkeren is het bestemmingsplan "Parapluplan 2017" 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).

Advies Ruimtelijke Ordening

Afweging

Voorliggend plan betreft het bouwen van een vrijstaande woning op perceel HA2226 met bestemming 'Tuin' na herinrichting van percelen HA2226 en HA214 (Woonbestemming Assum 14). Het betreft een inbreidingsontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied. Mogelijk dat de 'Beleidslijn extra woning op 1 perceel van toepassing is'. Hiervoor moet er sprake zijn van een perceel dat behoort bij een bestaande woning. Voor het begrip 'perceel' is het feitelijk en actueel gebruik van belang en niet zozeer het bestemmingsplan of de kadastrale eigendomssituatie. Momenteel is perceel HA2226 in gebruik als tuin voorzien van een trampoline en schommel. Daarnaast bevindt zich er een tuinhuis/schuur met een volkstuintje. Op het stuk van perceel HA214 dat bij de herinrichting wordt getrokken is een schuur gesitueerd. Er is een directe verbinding tussen perceel HA2226 EN HA214. Het lijkt er hiermee op dat de locatie wordt gebruikt als erf/perceel behorende bij een bestaande woning (Assum 17). Het huidige gebruik lijkt gerelateerd te zijn aan het gebruik van de woning, in de vorm van een tuin. Daarmee is er sprake van hetzelfde 'perceel' als bedoeld in de Beleidslijn als het 'perceel' waar de beoogde woning op komt.

Beleidslijn "extra woningen op één perceel"

Op 24 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Uitgeest ingestemd met de beleidslijn "extra woningen op één perceel". Deze beleidslijn is een planologisch kader om binnen bepaalde uitgangspunten medewerking te verlenen aan de bouw van een woning op een perceel binnen het grootste gedeelte van het bestaand bebouwd gebied (met uitzondering van de achtererven Kleis) van de gemeente Uitgeest.

⁵ artikel 2.10 lid 2 van de Wabo



I. De nieuwe woning is vanaf de openbare weg bereikbaar en deze toegangsweg dient een minimale breedte te hebben van 4,5m, waarvan 3,25m verhard dient te zijn.

De dimensionering van de ontsluitingsweg voldoet aan de vereiste breedte. Bij de aanleg zal 3,25 meter breedte worden verhard;

II. voor de nieuwe woning is parkeren op eigen terrein verplicht volgens de geldende parkeernorm.

Het plan gaat uit van het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij de woning worden 2 parkeervoorzieningen gerealiseerd en dat is in overeenstemming met de gemeentelijke Nota Parkeernormen welke voor het beoogde type woning in dit type gebied gebruik maakt van de CROW-normen. Dit wordt beoordeeld bij de aanvraag omgevingsvergunning.

III. De oppervlakte van het perceel voor zowel de nieuwe als de bestaande woning is 400 m² of groter.

Het bestaande kavel Assum 17 meet ongeveer 1500 m². Het projectgebied meet ruim 770 m². Hierop staat in de toekomst één woning. Het afgesplitste kavel met de bestaande woning Assum 17 meet circa 730 m². Voldaan wordt aan de eis van de minimale perceelsomvang van 400 m² per woning. De bebouwingsdichtheid is hiermee aanvaardbaar.

IV. de oppervlakte van de begane grond van de nieuwe woning is maximaal even groot als de huidige woning met een minimum van 60 m².

De begane grondoppervlakte van de huidige woning op Assum 17 is circa 170m². Van de nieuwe woning met het hoofdgebouw 109 m². Douche en slaapkamer worden als terugliggend bijgebouw tot een oppervlakte van 40 m² gerealiseerd. De nieuwe schuur 56 m². Aan de minimumoppervlakte van 60m² wordt voldaan.

V. De nieuw te bouwen woning mag net zoveel bouwlagen hebben als de bestaande woning en dient te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 of aanverwante dan wel vervangende regelgeving op dit beleidsgebied en dient voorzien te zijn van een kap.

De huidige woning op Assum 17 bestaat uit één woning met een kap. Het project gaat uit van

een woning met één kap. Hiermee wordt voldaan aan het criterium. De bebouwing is daarmee qua maat en schaal passend in de omgeving. Ten tijde van bouwaanvraag moet worden beoordeeld of aan deze- en de eisen van het Bouwbesluit of de dan geldende regels wordt voldaan.

VI. Bestaande bijgebouwen kunnen omgezet worden naar een hoofdfunctie, mits er wordt voldaan aan onderdeel I t/m V van deze beleidsregel, het voldoet aan het gestelde in Bouwbesluit 2012 of aanverwante dan wel vervangende regelgeving op dit beleidsgebied en de stijl van de bestaande bebouwing wordt aangehouden.

Van deze mogelijkheid wordt geen gebruik gemaakt. De ontwikkeling gaat uit van de sloop van

het bestaande bijgebouw.

VII. Er wordt geen maximum gesteld aan het aantal extra woningen.

Er wordt één woning toegevoegd.



VIII. Bovengenoemde punten zijn van toepassing voor het gebied dat aangegeven is op een nieuwe bijgevoegde overzichtskaart, met uitzondering van de "achtererven Kleis".

Voldoet.

IX. Een bestaande stolp (Noord-Hollandse boerderij met vierkante vorm en piramidevormig dak) mag worden gesplitst in maximaal 4 zelfstandige wooneenheden. Dit geldt voor stolpen zowel binnen het gebied zoals aangegeven in bijlage I als in het buitengebied.

N.v.t.

Voorliggend initiatief voldoet aan alle onderdelen van de beleidslijn *"extra woningen op één perceel"*.

De gemeentelijke stedenbouwkundige is, bij een eerder conceptaanvraag voor het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning naast Assum 14, om advies gevraagd ten aanzien van de ruimtelijke stedenbouwkundige inpasbaarheid van nieuwe bebouwing aan de noordzijde van Assum. Zij gaf destijds aan dat het met inachtneming van bepaalde uitgangspunten ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit ruimtelijk/stedenbouwkundig mogelijk is om wellicht één woning in te passen in het bestaande lint. Juist door het voortzetten van de bebouwingsstructuur krijgt de kleinschaligheid en intimiteit van Assum meer vorm. De stedenbouwkundige heeft zich daarbij gebaseerd op de ambities en ontwikkelprincipes uit de leidraad landschap en cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland. Daarnaast is aanvullend advies gevraagd aan Mooi Noord-Holland. De commissie volgt het advies van de stedenbouwkundige. Bebouwing op het kavel is mogelijk, mits het een vrijstaande woning is, met de kap haaks op de weg en minimaal met een afstand tot de weg als Assum 14. Daarbij dient aandacht te worden geschonken aan groen en de oriëntatie van bebouwing op de weg. Derhalve raadt de commissie aan de ontwikkeling van deze zijde van Assum al in groter perspectief te bekijken.

De gemeentelijke stedenbouwkundige heeft op advies van de welstandscommissie destijds een opzet gemaakt voor een ruimtelijke visie op de noordzijde van Assum. Deze is in hoofdlijnen vergelijkbaar met een plan voor enkele woningen in het lint van de Herenweg in Bakkum. Voorliggend conceptaanvraag betreft een gelijke situatie als "Assum naast 14". De opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden uit de ruimtelijke visie zijn herhaalbaar voor toekomstige woningbouw aan de noordzijde van Assum.

De te bouwen vrijstaande woning met tuin en bijgebouw voldoet aan de randvoorwaarden uit de 'Beeldregie 3 woningen aan de noordwestzijde Assum' (20-1-2022).

Conclusie

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



Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)

In de vergadering van 16 augustus 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de raad voor te stellen om voor de aanvraag om omgevingsvergunning een ontwerp VVGB af te geven⁶.

De raad heeft in de vergadering van 22 september 2022 besloten om een ontwerp VVGB af te geven en de verdere afhandeling van de VVGB te delegeren aan het college als geen zienswijzen worden ingediend.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit en de ontwerp VVGB heeft van 6 oktober 2022 voor 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Met vriendelijke groet,
namens het college van Uitgeest


Medewerker vergunningen

⁶ artikel 2.27 Wabo in samenhang met artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht

**Bent u het niet eens met deze beslissing?**

Dan kunt u beroep instellen. In dat geval adviseren wij u om eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u het besluit door. Mijn contactgegevens staan bovenaan dit besluit.

Wilt u verdere stappen ondernemen omdat u het niet eens blijft met deze beslissing? Dan kunt u schriftelijk beroep instellen. U stelt beroep in bij de rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem. De termijn voor het indienen van een beroepsschrift is zes weken en vangt aan de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd.

In het beroepsschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en woonplaats;
- de datum en handtekening;
- het kenmerk van het besluit en een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt. U kunt een kopie van het besluit meesturen;
- de redenen waarom u het beroep instelt.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepsschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepsschrift bij de rechtbank in behandeling is.

Kunt u een beslissing op uw beroepsschrift niet afwachten, omdat er spoed noodzakelijk is? Dan kunt u een voorlopige voorziening aanvragen. Daarmee kan de rechter de werking van het besluit uitstellen.

Een voorlopige voorziening aanvragen kan alleen als u een beroepsschrift hebt ingediend. Voor de behandeling van uw aanvraag moet u griffierecht betalen.

U vraagt een voorlopige voorziening schriftelijk aan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord Holland.



Aandachtspunten

1. 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 dat de rekening namens de gemeente stuurt.
2. 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.
3. Schade aan de openbare ruimte, ten gevolge van de werkzaamheden, wordt op kosten van de vergunninghouder hersteld.
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.
5. Ter voorkoming van schade en ongelukken adviseren wij vóór aanvang van de werkzaamheden bij de nutsbedrijven informatie op te vragen over de ligging van (aansluit)kabels en -leidingen (www.klicmelding.nl).