



gemeente
UITGEEST

Zonjee Uitgeest Beheer B.V.
De heer B.A.C. Zonjee
Meldijk 23
1911 BA UITGEEST

datum	19 februari 2021
domein/nummer	Ruimtelijke Ontwikkeling/WABO1901407 UI21/01340
uw kenmerk	OLO-nummer 4612893
inlichtingen bij	A. Westerhof-Sikma
verzendsdatum	19 februari 2021
onderwerp	Besluit aanvraag omgevingsvergunning
bijlagen	23

Geachte heer Zonjee,

Wij hebben besloten een omgevingsvergunning te verlenen het bouwen van een 3 onder 1 kap woning op het adres Nieuwland 20, 1911BH in Uitgeest. De bijbehorende gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit.

Wanneer kan ik starten?

U kunt beginnen met de vergunde werkzaamheden de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken¹ als u aan onderstaande voorschriften heeft voldaan.

Dit mag niet als er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank². De beschikking treedt dan niet in werking voordat 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 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:

- Er mag niet met de bouwwerkzaamheden worden begonnen voordat de gemeente de rooilijnen, bebouwingsgrenzen en/of het straatpeil heeft gecontroleerd (artikel 1.24 a en b Bouwbesluit 2012).

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



- Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, inclusief asbestonderzoek conform NEN 5707, aangeleverd worden. Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen, voordat het bodemonderzoek is goedgekeurd. **Wanneer sprake is van een feitelijk of vermoedelijk geval van ernstige bodemverontreiniging is artikel 6.2c Wabo van toepassing en geldt voor de omgevingsvergunning van rechtswege een uitgestelde inwerkingtreding. Deze geldt totdat het vereiste nader bodemonderzoek en de eventueel vereiste bodemsanering in het kader van de Wet bodembescherming of het Besluit Uniforme Saneringen is afgerond en goedgekeurd door de provincie Noord-Holland als bevoegd gezag Wet bodembescherming.**
- De vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de aanvrager voldoet aan de archeologische onderzoeksplicht voor de locatie Nieuwland 20 ná het verstrekken van de vergunning. De archeologische onderzoeksplicht is voor deze aanvraag nog niet afgerond op dit moment. Er is een booronderzoek uitgevoerd en akkoord bevonden: Archeologisch booronderzoek Uitgeest - Nieuwland 20, gemeente Uitgeest (01-12-2020). Dit onderzoek is getoetst door de gemeente. Uit deze toets volgen een aantal voorwaarden voor het archeologisch vervolgtraject. Dit vervolgtraject moet de initiatiefnemer afstemmen met het bevoegd gezag archeologie van de gemeente. De initiatiefnemer moet het bevoegd gezag inzicht geven in:
 - Mate van verontreiniging (diepte) van de bodem
 - Eventuele bedreigingen voor het bodemarchief, zoals funderingen, vorstrand, kabels, leidingen, rioleringen, etc.

Op basis van deze informatie besluit het bevoegd gezag of een regulier proefsleuvenonderzoek of het uitvoeren van de werkzaamheden onder archeologische begeleiding geëist wordt.

Het bevoegd gezag besluit vervolgens wanneer het archeologisch onderzoekstraject afgerond is en wanneer daarmee voldaan is aan de hier beschreven voorwaarde.

Heeft u nog vragen?

Vragen kunt u stellen via administratieVTH@debuch.nl met vermelding van het zaaknummer WABO1901407.

Onderstaand volgt de juridische onderbouwing van dit besluit.

Procedure

De aanvraag is ontvangen op 23 augustus 2019.

Op 9 september 2019 is een verzoek tot het indienen van aanvullende gegevens verzonden (artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht).

Op 20 januari 2020 zijn alle gevraagde gegevens ontvangen (artikel 4:15 Algemene wet bestuursrecht).



Op 2 oktober 2019 is een verzoek tot het indienen van aanvullende gegevens verzonden (artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht).

Op 20 januari 2020 zijn alle gevraagde gegevens ontvangen (artikel 4:15 Algemene wet bestuursrecht).

Dit besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl.

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.

Bouwverordening

Het plan voldoet aan de regels uit de bouwverordening.

Welstand

De welstandscommissie heeft op 29 juni 2020 een positief advies uitgebracht over dit bouwplan. Wij nemen dit advies over. Het plan voldoet hiermee aan de redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Haven en Bedrijventerrein 2011" is van toepassing, met de bestemming 'Wonen' (artikel 12) en dubbel bestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' (artikel 13) en "Waterstaat" (artikel 15)

Het plan voldoet niet aan de regels van het geldende bestemmingsplan. 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).

⁴ artikel 3.10 van de Wabo

⁵ artikel 2.10 lid 2 van de Wabo



Bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan "Haven en Bedrijventerrein 2011" is van toepassing, met de bestemming 'Wonen' (artikel 12) en dubbel bestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' (artikel 13) en 'Waterstaat' (artikel 15)

Het plan voldoet niet aan de regels van de bestemming wonen, omdat er een overschrijding is van het maximaal aantal woningen van 1 is, er wordt een 3 onder 1 kap woning gerealiseerd. Tevens wordt de maximale bouwhoogte van 7,5 meter overschreden en is het onderste deel van de mansarde kap 70 graden in plaats van de toegestane 60 graden

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).

Overwegingen

Het bouwplan voor Nieuwland 20 gaat uit van 3 woningen binnen het bouwvlak, waar maximaal één woning is toegestaan. Op dit punt wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Het bouwplan gaat uit van een bouwhoogte van 8,25 meter waar een maximale bouwhoogte van 7,50 meter is toegestaan. Op dit punt wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. De afgebrande woning heeft overigens een bouwhoogte van 8,20 meter.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Er moet dus onderbouwd worden waarom er toch voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (Ruimtelijke onderbouwing Nieuwland 20 Uitgeest, ROMstad 17 september 2020), die is getoetst door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en de Omgevingsdienst IJmond. Er wordt hierin onderbouwd dat er wordt voldaan aan rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid. Verder zijn er diverse omgevingsaspecten onderbouwd. Daarnaast wordt het plan uitvoerbaar geacht, heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden en is het plan voorgelegd aan de provincie en het hoogheemraadschap in het kader van vooroverleg. Op basis van de ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Plan passend binnen masterplan De Oude Werf

Het plan voor drie woningen op deze locatie is passend binnen het achterliggende masterplan 'Principeverzoek – De Oude Werf Uitgeest' (mei 2019), waarover het college op 27 oktober 2019 een standpunt (Procesaanpak plan De Oude Werf) heeft ingenomen.

Verordening bestemmingsreserve tot bevordering van sociale huurwoningen

Uitgangspunt in de Woonvisie Uitgeest is het realiseren van 30% sociale woningen. Daar wordt met dit initiatief niet aan bijgedragen. Per saldo worden er 2 woningen toegevoegd (1 bestaand woonrecht + 2 nieuwe woonrechten). Het



plan valt daarmee niet onder de Verordening bestemmingsreserve, die op 28 mei 2020 door de raad is vastgesteld. Zie bijlage 1 van deze verordening. Wel worden deze woningen (uiteindelijk) meegeteld in het totaal aantal woningen van masterplan De Oude Werf, waarvan minimaal 30% een sociale woning moet zijn.

Welstand akkoord

Het bouwplan is op 4 mei 2020 en op 29 juni 2020 behandeld in de welstandscommissie. Het bouwplan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijke vooroverleg artikel 3.1.1 Bro / artikel 6.18 Bor is het plan toegestuurd aan het Hoogheemraadschap en de provincie Noord-Holland. De provincie heeft op 26 mei 2020 aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Het Hoogheemraadschap heeft op 20 mei 2020 aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkeling, waarbij er wel een watervergunning moet worden aangevraagd. Deze watervergunning is inmiddels verleend.

BUS-melding

Op 5 september 2020 is er een BUS-melding ingediend ten aanzien van de noodzakelijke bodemsanering. Vanaf 12 oktober 2020 mag er op basis van deze melding gestart worden met de saneringswerkzaamheden.

Parkeren en ontsluiting

De woningen worden ontsloten via de bestaande infrastructuur, de bestaande inrit vanaf de Nieuwland wordt geherprofileerd tot een buurtstraatje van 5 meter breed met trottoirs aan beide zijden. Aan de achterzijde van de woningen worden parkeerplaatsen aangelegd. Aanleg is voor rekening (en op grond van) van aanvrager. Zie paragraaf 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing voor een situatietekening.

Participatie met buurt heeft plaatsgevonden

Er heeft op 23 juni 2019 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden over de plannen op de locatie Nieuwland. Een verslag maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Planschadeovereenkomst

Er is een planschadeovereenkomst afgesloten, waarbij eventuele planschade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening verhaald wordt op de aanvrager.

Hogere waarde Wet geluidhinder

Parallel aan de procedure van de omgevingsvergunning, is er door het college een hogere waarde vastgesteld, aangezien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Zie paragraaf 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing hierover. Het besluit wordt tegelijkertijd als de omgevingsvergunning en verklaring van geen bedenkingen bekend gemaakt.

Archeologie

Conform het geldende bestemmingsplan is archeologisch vervolgonderzoek pas nodig bij bodemingrepen/ bouwwerkzaamheden die groter zijn dan 500 m². Dat is



bij Nieuwland 20 niet aan de orde. De woningen hebben een gezamenlijk oppervlakte (voetprint) van 153 m². Ondanks dat zal na sloop van de woning aanvullend archeologisch booronderzoek worden gedaan. Dit is ook als voorschrift opgenomen bij deze vergunning.

Economische uitvoerbaarheid

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom bij de initiatiefnemer. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de kavel worden door de initiatiefnemer gedragen.

De gemeentelijke kosten met betrekking tot de planologische procedure en daaraan verwante kosten worden verhaald op de initiatiefnemer via de legesverordening. Daarnaast is er een planschadeovereenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Het is daarom niet nodig een exploitatieplan vast te stellen. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

Lijst van categorieën geen verklaring van geen bedenkingen niet aan de orde

De raad heeft op 26 april 2012 een lijst van categorieën vastgesteld, waarbij er geen verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk is. Het toevoegen van woningen conform de uitgebreide procedure op deze locatie valt hier niet onder. Kortom: de raad is voor de verklaring van geen bedenkingen bevoegd orgaan.

Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)

In de vergadering van 27 oktober 2020 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 10 december 2020 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 16 december 2020 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

A. Westerhof-Sikma
Medewerker vergunningen (WABO)

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. Volgens de legesverordening bent u voor het aanvragen van een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u binnenkort een rekening.
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).