



Gemeente Uitgeest

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	: Uitgeest
Raadsvergadering	: 27 september 2018
Voorstelnummer	: R2018.0041
Portefeuillehouder(s)	: J. Brouwer
Commissie	: Grondgebiedszaken
Commissie	: 11 september 2018
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	:
Team	: Plannen & Projecten
Opsteller(s)	: M. Knol
Telefoonnummer	: 06-22956854
Bijlagen:	: 6

Onderwerp Verklaring van geen bedenkingen Kleis 29-31

Voorgesteld besluit

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de bouw van een woning tussen Kleis 29 en 31 te Uitgeest.

Geheimhouding

- ☒ Nee
☐ Ja



Gemeente Uitgeest

RAADSVOORSTEL

1 INLEIDING

Er is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning op de gronden gelegen tussen Kleis 29 en 31 te Uitgeest. Dit verzoek is in strijd met het bestemmingsplan. Het verlenen van een omgevingsvergunning is uitsluitend mogelijk door middel van de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit betekent dat de raad een verklaring van geen bedenkingen dient af te geven.

De raad heeft op 19 december 2017 besloten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de omgevingsvergunning. De raad heeft hierbij tevens besloten om het college te mandateren om de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, echter uitsluitend indien er geen zienswijzen zouden zijn ingediend.

Omdat er een tweetal zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning is ingediend, dient de raad nu alsnog zelf een besluit te nemen ten aanzien van de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Omdat de ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bouwplan die enigszins (helaas niet volledig) tegemoet komt aan de wensen van partijen, en omdat de zienswijzen verder geen aanleiding geven om af te zien van het verlenen van een omgevingsvergunning, wordt geadviseerd om de raad voor te stellen om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van het bouwen van een woning tussen Kleis 29 en 31 te Uitgeest.

1.1 Doel advies

Van de raad wordt verwacht dat zij:

Een verklaring van geen bedenkingen afgeeft ten behoeve van de bouw van een woning tussen Kleis 29 en 31 te Uitgeest.

2 KEUZERUIMTE

De raad heeft in dit geval beleidsvrijheid om een keuze te maken die zij in het belang van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Indien de raad met het college van mening is dat er door realisatie van een extra woning sprake is c.q. blijft van een goede ruimtelijke ordening, kan de raad besluiten om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Indien de raad van mening is dat er geen sprake (meer) is van een goede ruimtelijke ordening, kan de raad gemotiveerd besluiten om geen verklaring van geen bedenkingen af te geven, wat tot gevolg heeft dat geen omgevingsvergunning kan worden verleend.

2.1 Beleidskaders

2.1.1 Collegeprogramma

Voorliggend initiatief is passend in punt 8.3: Realiseren van voldoende, passend woningaanbod.

Het toevoegen van een extra woning die ruimtelijk wordt ingepast in een bestaand lint helpt bij het op peil houden van de woningvoorraad door middel van het gebruiken van een geschikte inbreidingslocatie.



2.1.2 Lokaal beleid

In het ontwerp van de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 wordt onder andere ingezet op verdichting van woningbouw in onder andere de Kleis (opgave C1), teneinde de woningvoorraad en het bijbehorende draagvlak voor het voorzieningenniveau op peil te houden. Ook wordt ingezet op behoud en versterking van bestaande ruimtelijke kwaliteit. Voortliggend initiatief wordt beschouwd als passend binnen deze uitgangspunten, gezien de ruimtelijke inpassing in het bestaande bebouwingslint van de Kleis.

Tevens is het verzoek volledig passend binnen de door de raad in 2016 vastgestelde Beleidslijn 'extra woningen op 1 perceel'. In hoofdstuk 3.3 van de ruimtelijke onderbouwing die bij de aanvraag is gevoegd, wordt daar uitvoerig en puntsgewijs op ingegaan.

2.1.3 Landelijke wet- en regelgeving

- Artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;
- Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Hiervoor wordt verwezen naar de inleiding.

3.2 Overwegingen van het college

Naar het oordeel van het college draagt voortliggend initiatief bij aan het behalen van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 en betekent het initiatief een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, onder andere door zorgvuldige ruimtelijke inpassing in de bestaande omgeving. Tevens voldoet het plan volledig aan de beleidslijn 'extra woningen op 1 perceel'.

De ingediende zienswijzen geven naar het oordeel van het college geen reden om af te zien van het verlenen van een omgevingsvergunning. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de zienswijzen zijn bouwplan iets aangepast, waarmee enigszins tegemoet gekomen is aan alle betrokken partijen. Hiermee is overigens naar het oordeel van het college nog altijd sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3.3 Regionale samenwerking en couleur locale

N.v.t.

3.4 Participatie, samenspel

Initiatiefnemer is geadviseerd het plan af te stemmen met omwonenden. Desondanks is een tweetal zienswijzen binnengekomen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bouwplan licht aangepast. Tevens is naar aanleiding van de zienswijzen gepoogd om in een gesprek te komen tot een oplossing die voor alle partijen acceptabel is. Helaas heeft dit niet geleid tot een nadere wijziging van het bouwplan en wenst initiatiefnemer het bouwplan in de huidige vorm door te zetten.

3.5 Risico's

Gezien het feit dat er zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning, bestaat er een risico op een beroep (en eventueel daarop volgend hoger beroep) tegen de te verlenen omgevingsvergunning waarvoor nu een verklaring van geen bedenkingen van de



Gemeente Uitgeest

raad wordt gevraagd. Hierbij wordt opgemerkt dat een beroep zich uitsluitend kan richten tegen de omgevingsvergunning. De verklaring van geen bedenkingen die de raad kan besluiten af te geven is op zichzelf geen appellabel besluit maar maakt dan onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

3.6 Financiën

Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten, waarmee eventuele gegronde planschadeclaims voor rekening van de initiatiefnemer komen. De gemeente Uitgeest loopt hierdoor geen financiële risico's. Tevens is de aanvrager leges verschuldigd voor het in behandeling nemen van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

3.7 Inkoop

N.v.t.

3.8 Juridische Zaken

Tegen de door het college te verlenen omgevingsvergunning staat nog beroep open bij de rechtbank Noord-Holland en eventueel hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit is mogelijk voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend. Het feit dat er een tweetal zienswijzen is ingediend en dat gesprekken niet hebben geleid tot een overeenstemming tussen alle betrokken partijen, betekent dat er een risico bestaat op een beroep (en eventueel hoger beroep).

Hierbij wordt opgemerkt dat een beroep zich uitsluitend kan richten tegen de omgevingsvergunning. De verklaring van geen bedenkingen die de raad kan besluiten af te geven is op zichzelf geen appellabel besluit maar maakt dan onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

3.9 Communicatie

Indien de raad instemt met het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen, zal het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd in de Staatscourant, in een huis-aan-huisblad en op de website van de gemeente Uitgeest.

3.10 Duurzaamheid

In paragraaf 6.7 van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven welke duurzaamheidsmaatregelen door initiatiefnemer worden genomen. In ieder geval gaat het om gebruik van zonnepanelen, rekening houden met voldoende lichtinval, voldoende isolatie en duurzaam materiaalgebruik.

3.11 Veiligheid

N.v.t.

4. UITVOERING, PLANNING en ORGANISATIE

Indien de raad besluit tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen, kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Dit besluit zal worden gepubliceerd in de Staatscourant, in een huis-aan-huisblad en op de website van de gemeente Uitgeest. De verleende omgevingsvergunning zal zowel digitaal als in papieren vorm gedurende zes weken ter inzage liggen.

5. ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN



1. Ruimtelijke onderbouwing (int18.1249);
2. Zienswijze (I2018.0079);
3. Zienswijze (I2018.0166);
4. Nota beantwoording zienswijzen (int18.1250);
5. Verklaring van geen bedenkingen (int18.1251);
6. Raadsbesluit (R2018.0042).

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Uitgeest

De heer P. Schouten
secretaris

Mevrouw W.J.A. Verkleij
burgemeester

