

Onderwerp
Actualiseren beleidslijn "Extra woning op 1
perceel"

Uitgeest, 18 oktober 2016

Aan
de gemeenteraad

Op 24 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Uitgeest ingestemd met de beleidslijn "extra woningen op één perceel". Deze beleidslijn (corsanummer int14.1136) 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.

De afgelopen jaren zijn er meerdere woningen vergund en gerealiseerd met behulp van deze beleidslijn. Echter vele onderdelen van de huidige beleidslijn zijn verouderd en leiden tot interpretatieverschillen. Om discussies in de toekomst te voorkomen is het wenselijk de huidige beleidslijn te actualiseren. De uitgangspunten van de huidige beleidsregel zijn zoveel mogelijk beleidsneutraal aangepast.

Voor de overzichtelijkheid hebben wij het huidige en het toekomstige beleid naast elkaar gezet.

Huidige beleidslijn	Nieuwe beleidslijn
I. De nieuwe woning is vanaf de openbare weg bereikbaar voor autoverkeer.	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.
II. voor de nieuwe woning is parkeren op eigen terrein verplicht volgens de geldende parkeernorm.	II. voor de nieuwe woning is parkeren op eigen terrein verplicht volgens de geldende parkeernorm.
III. De oppervlakte van het perceel voor zowel de nieuwe als bestaande woning is ca. 300 m2 of groter.	III. De oppervlakte van het perceel voor zowel de nieuwe als de bestaande woning is 400 m2 of groter.
IV. de oppervlakte van de nieuwe woning is niet groter dan de oppervlakte van de bestaande woning	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.
V. De goot- en bouwhoogte van de nieuwe woning zijn niet hoger dan de goot- en bouwhoogte van de bestaande woning	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 danwel vervangende regelgeving op dit beleidsgebied en dient voorzien te zijn van een kap.

VI. Bestaande bijgebouwen kunnen omgezet worden naar een hoofdfunctie. Ook kan nieuwe bebouwing worden toegevoegd, zolang er wordt gebouwd in de stijl van de bestaande bebouwing.	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 danwel vervangende regelgeving op dit beleidsgebied en de stijl van de bestaande bebouwing wordt aangehouden.
VII. Er wordt geen maximum gesteld aan het aantal extra woningen.	VII. Er wordt geen maximum gesteld aan het aantal extra woningen.
VIII. Bovengenoemde punten zijn van toepassing voor de bebouwde kom van Uitgeest. In het beleid wordt echter verwezen naar een bijlage I.	VIII. Bovengenoemde punten zijn van toepassing voor het gebied dat aangegeven is op een nieuwe bijgevoegde overzichtskaart, met uitzondering van de "achtererven Kleis"
IX. Een stolp mag omgezet worden naar maximaal 4 woningen. Dit geldt voor stolpen in de bebouwde kom en in het buitengebied.	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.

Bijlage I (huidig beleid)

Bijlage I behorende bij het "beleid extra woningen op één perceel" (Vastgesteld 24-3-2011)



Bijlage I wordt vervangen door bijgevoegd kaartmateriaal (corsanummer int15.4269). Dit gebied is aangepast naar het gebied waar woonbebouwing(exclusief de achtererven Kleis) volgens de huidige beleidsregel is toegestaan. Het is een globale kaart van het gebied. Voor detaillering van de scheidslijn tussen het gebied waarin de beleidslijn van toepassing is dient zoveel mogelijk de grens van de woonbestemmingsvlakken van de bestemmingsplannen "Wonen Zuid" en "Wonen Noord en Centrum" te worden aangehouden.

Uit oogpunt van een goed woon- en leefklimaat van nieuwe bewoners en een goede bedrijfsvoering van bedrijven op het bedrijventerrein is het wenselijk om de beleidslijn voor het bedrijventerrein uit te sluiten. Dit sluit ook aan bij de uitgangspunten van het bestemmingsplan "Haven- en bedrijventerrein 2011" waarin geen extra (bedrijfs)woningen mogelijk worden gemaakt.

Voorgesteld wordt dit geactualiseerde beleid vast te stellen.

Procedure

Artikel 4.81 van de Awb bepaalt dat een bestuursorgaan beleidsregels kan vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, danwel door hem gedelegeerde bevoegdheid.

In het verleden is de beleidsregel vastgesteld door de gemeenteraad en voor het oprichten van nieuwe woningen die niet binnen de regels van het bestemmingsplan passen is (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo) de gemeenteraad het bevoegd gezag (verklaring van geen bedenkingen). Dus op grond van het bovenstaande artikelen is de gemeenteraad als bevoegd gezag voor het wijzigen van deze beleidsregel.

Burgemeester en wethouders van Uitgeest,
de secretaris,

de burgemeester,


P. Schouten


mw. W.J.A. Verkleij

raad d.d. 8 december 2016

Besluit: wijzen aangenomen

Raadsbesluit no. R2016.0077

Onderwerp
actualiseren beleidslijn "extra woning op 1
perceel"

De raad van de gemeente Uitgeest;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 oktober 2016;

gehoord de beraadslagingen in de commissie Grondgebiedzaken d.d. 15 november 2016;

besluit:

1. De oude beleidslijn "extra woningen op 1 perceel" vastgesteld door de gemeenteraad op 24 maart 2011 in te trekken;
2. De navolgende nieuwe beleidslijn "extra woningen op 1 perceel" vast te stellen:
 - I. De nieuwe woning is vanaf de openbare weg bereikbaar en dient een minimale breedte te hebben van 4,5m, waarvan 3,25m verhard dient te zijn;
 - II. Voor de nieuwe woning is parkeren op eigen terrein verplicht vervolgens de geldende parkeernorm;
 - III. De oppervlakte van het perceel voor zowel de nieuwe als de bestaande woning is 400 m² of groter;
 - IV. De oppervlakte van de begane grond van de nieuwe woning is maximaal of even groot als de huidige woning met een minimum van 60 m²;
 - 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 danwel vervangende regelgeving op dit beleidsgebied en dient voorzien te zijn van een kap;
 - VI. Bestaande bijgebouwen kunnen omgezet worden naar een hoofdfunctie mits er voldaan wordt aan onderdeel I t/m V van deze beleidslijn, voldaan wordt aan het gestelde in Bouwbesluit 2012 of aanverwante danwel vervangende regelgeving op dit beleidsgebied en de stijl van de bestaande bebouwing wordt aangehouden;
 - VII. Er wordt geen maximum gesteld aan het aantal extra woningen;
 - VIII. Bovengenoemde punten zijn van toepassing voor het gebied dat aangegeven is op een nieuwe bijgevoegde overzichtskaart (corsanummer int 15.4269), met uitzondering van de "achtererven Kleis";
 - 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 op bijgevoegde overzichtskaart (corsanummer int 15.4269) als in het buitengebied.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Uitgeest,
gehouden op 8 december 2016,
de griffier, de voorzitter,

mw. B.C. Slijkerman

mw. W.J.A. Venkleij