

De heer [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

datum 14 september 2021
ons kenmerk W2021/261
uw brief van
uw kenmerk
behandeld door [REDACTED]
onderwerp **Omgevingsvergunning reguliere procedure**
bijlage(n)

Geachte heer [REDACTED]

Op 6 augustus 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van het perceel in twee woningen, geregistreerd onder nummer W2021/261.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende (toekomstige) locatie.

Plaatselijk bekend: Zuidweg 20 te Rijpwetering

Kadastraal bekend:

- Alkemade, Sectie 01F, nr. 1640
- Alkemade, Sectie 01F, nr. 1526
- Alkemade, Sectie 01F, nr. 1637

Besluit

Wij besluiten hierbij:

- Gelet op artikel(en):
 - 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo)
 - artikel 2.22 tot en met 2.25 van de Wabode omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals en voor zover die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.
- Dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit, gelet op de in onderdeel 2 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen, en voorschriften indien genoemd.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met de omgevingsvergunning en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	Tekening	6297997_1628255616626_Splitsing_Kadastrale_Kaart
2.	Overeenkomst	Anterieure overeenkomst getekend gemeente
3.	Verklaring	6297997_1630506023116_Behoud_karakteristieke_waarde_- _Zuidweg_20_v2.0

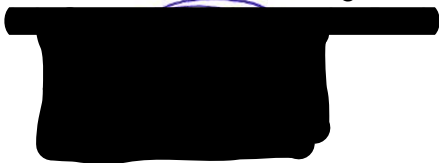
De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

Inwerkingtreding vergunning

Gelet op artikel 6.1 lid 1 van de Wabo treedt de beschikking in werking met ingang van de dag na bekendmaking, zijnde de verzending van deze beschikking.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,
teamleider Dienstverlening,

A large black rectangular redaction box covering the signature area of the official.

Bezwaarclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na dagtekening van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Het postadres vindt u rechtsboven in de brief. Vermeld in uw bezwaarschrift:

- uw naam;
- adres en handtekening;
- de datum;
- de omschrijving van het besluit met referentienummer van het besluit;
- en de reden van uw bezwaar.

U kunt uw bezwaar ook digitaal indienen via www.kaagenbraassem.nl/bezwaar. Hiervoor hebt u DigiD of e-Herkenning nodig.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig, totdat over uw bezwaar is beslist.

Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang dan kunt u, naast uw bezwaarschrift, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U dient een kopie van het bezwaarschrift toe te voegen. U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u DigiD nodig. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Onderdelen beschikking

- 1. Procedureel**
- 2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.**
- 3. Bijlagen behorend bij de beschikking.**

1. Procedureel

Projectomschrijving

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt:
het splitsen van het perceel in twee woningen.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om op de aanvraag voor een omgevingsvergunning te beslissen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo.

Volledigheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 30 augustus 2021 en 7 september 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Naar aanleiding daarvan hebben we gegevens ontvangen.

Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort voor een totaal van 10 dagen.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de uiteindelijke aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit voor de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Het aangevraagde is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan Buitengebied Oost te Rijpwetering geldt en heeft hierin de volgende bestemming:

- Wonen op grond van artikel 20,
en de dubbelbestemmingen:
- Archeologie – 1 op grond van artikel 27 en
- Waterstaat – Waterkering op grond van artikel 30.

De voor Wonen aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- Het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Het bovenstaande in acht nemend is geconstateerd dat het aangevraagde in is strijd met de volgende bepaling:

- Artikel 20.2 onder c: het aantal toegestane woningen per bestemmingsvlak bedraagt één, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangeduid: het plan is hiermee in strijd omdat er 2 wooneenheden op 1 bouwvlak gerealiseerd worden.

In artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a zijn de omstandigheden beschreven waaronder een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een activiteit die is strijd is met een bestemmingsplan. Dat kan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- 1°. met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- 2°. in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Toetsing

In onderhavig geval zijn er voor deze activiteit in het bestemmingsplan Buitengebied Oost regels opgenomen inzake het afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de strijdigheid met artikel 20.2 onder c.

In artikel 35.6 van de bestemmingsplanvoorschriften is bepaald dat een gemeentelijk monument, waarvan hier sprake is, middels een omgevingsvergunning gesplitst kan worden teneinde het aantal wooneenheden te vermeerderen tot twee wooneenheden. Verder moet worden gemotiveerd dat voldaan is aan de voorwaarden, gesteld in het bestemmingsplan.

Op grond van het voorgaande zijn wij bevoegd tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo met toepassing van de procedure genoemd in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° Wabo. Om voor de hierboven genoemde strijdigheid af te wijken van het vigerende bestemmingsplan maken wij gebruik van deze bevoegdheid en motiveren dit als volgt.

Procedure

Gelet op de betreffende activiteiten en de bijbehorende afwijkmogelijkheid is er sprake van een reguliere procedure.

Afwijken

De aanvraag betreft een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Dit betekent dat de activiteit alleen kan worden uitgevoerd indien toestemming wordt verleend voor het gebruik in afwijking van het planologische regime.

Binnenplanse afwijking

Het is mogelijk het project te realiseren onder toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1° van de Wabo juncto artikel 35.6 van het bestemmingsplan Buitengebied Oost: Splitsing van monumenten. Het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in de bouwregels teneinde het aantal wooneenheden in het hoofdgebouw van een rijks- of gemeentelijk monument te vermeerderen, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien de woningsplitsing bijdraagt aan het behoud of verbetering van het oorspronkelijke en cultuurhistorische waardevolle karakter van de bebouwing;
- b. de totale inhoud van het hoofdgebouw dat gebruikt wordt voor de woningsplitsing dient ten minste 1.000 m³ te bedragen;
- c. na splitsing bedraagt het aantal wooneenheden maximaal 2;
- d. het gebouw dient na woningsplitsing door één aaneengesloten dak afgedekt te blijven;
- e. het hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume: het uitwendige karakter van het hoofdgebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - dient behouden te blijven;
- f. de splitsing mag niet leiden tot beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

reactie

Ad a) De aanvrager heeft onderbouwd dat splitsing bijdraagt aan het behoud van het pand. Daarbij kan er worden aangemerkt dat een dergelijke grote, oude woning van 1800m³ niet te behouden is door één huishouden. Splitsing draagt in dat opzicht bij aan het behoud van het pand. Aanvrager is dan ook van plan om het pand in de huidige staat te behouden en/of te verbeteren.

Ad b) Akkoord, de inhoud van de woning is ca. 1800m³.

Ad c) Akkoord, na de splitsing zijn er twee wooneenheden.

Ad d) Dit is het geval.

Ad e) Dit is het geval, en dit is onderbouwd door concept tekeningen van de interne ruimten.

Ad f) Hiervan is geen sprake.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Zoals gezegd kennen de Wabo en het bestemmingsplan Buitengebied Oost de mogelijkheid om binnenplannen af te wijken van dat bestemmingsplan. De volgende vraag is of de benodigde afwijking past in het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.

algemene uitgangspunten

Ten aanzien van binnenplanse afwijkingen wordt bij de Algemene uitgangspunten (hoofdstuk 3, paragraaf 3.3) onder 1. het volgende gesteld.

- a. Bij initiatieven wordt gebruik gemaakt van een zo eenvoudig mogelijke afwijking.
- b. Als het initiatief past binnen de binnenplanse mogelijkheden,
- c. voldoet aan de daaraan verbonden voorwaarden in het bestemmingsplan en
- d. voldoet de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten van hoofdstuk 3, bestaat er een positieve grondhouding. Om medewerking te kunnen verlenen geldt vervolgens nog de eis dat het initiatief
- e. voldoet de haalbaarheidstoets van hoofdstuk 5.

reactie

ad a) De binnenplanse afwijking is de eenvoudigste manier om medewerking te verlenen.

ad b en ad c) Hierboven is omschreven dat het initiatief past binnen de betreffende mogelijkheden en voldoet aan de daaraan verbonden voorwaarden.

ad d) Uitgangspunt 1 betreft de algemene doelstellingen zoals genoemd onder ad a) en ad b). Van de overige uitgangspunten is hier uitgangspunt 5 van toepassing.

- Toename van het aantal woningen binnen het Glastuinbouwgebied en Bedrijventerreinen is niet toegestaan: voldoet.

- Toename van het aantal zelfstandige woningen binnen de Woonkernen en het Buitengebied is slechts mogelijk voor zover dit passend is binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering en voldoet aan de Ladder van de Duurzame Verstedelijking: gezien het feit dat er een toename is van 1 woning, en gelet op de onderliggende reden (splitsing van een monument), is hier niet aan getoetst.

- Het vergroten van woningen en de daarbij bijbehorende bouwwerken en overkappingen is gemaximaliseerd tot 750m³ per woning: de beide woningen worden groter dan 750m³, maar gelet op het feit dat de huidige woning 1800m³ is, is een maximale maat van 750m³ onmogelijk.

- Bij (gemeentelijke en rijks-)monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten is in alle gevallen een positief advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit vereist: de aanvraag betreft het planologisch splitsen, er zijn geen interne of externe wijzigingen aan het pand. Eventuele gevelwijzigingen, dakkapellen of andere uitbreidingen zullen wel aan de Commissie Ruimtelijke kwaliteit voorgelegd worden.

- Woningbouw dient te voldoen aan de Nota Inbreidingslocaties¹ (Bijlage IV). Het betreft hier geen woningbouw, hier is dan ook niet aan getoetst.

ad e) De haalbaarheidstoets is uitgevoerd (voor zover relevant c.q. niet elders in deze beschikking genoemd), waarbij is gebleken dat er geen belemmeringen zijn:

- Ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context

Doordat alles onder één dak blijft, wordt de ruimtelijke samenhang en de stedenbouwkundige kwaliteit niet aangetast.

- Groenvoorziening/speelgelegenheid

Er zijn groenvoorzieningen noch speelgelegenheden in het geding.

- Monumenten en cultuurhistorische waarden

Er is sprake van een gemeentelijk monument. De Zuidweg ligt niet in een beschermd dorpsgezicht.

- Brandveiligheid

De brandpreventieve toets is gelet op de aard van de aanvraag niet aan de orde.

- **Duurzaamheid**

Het bouwplan moet worden uitgevoerd conform de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit. Verder draagt het splitsen bij aan het behoud van het monument.

- **MRSV**

In de MRSV is de norm aangegeven van minimaal 30% sociale woningbouw bij nieuwbouwprojecten; indien niet aan deze norm wordt voldaan wordt op basis van een overeenkomst met de initiatiefnemer van een bouwplan een bijdrage aan de betreffende bestemmingsreserves afgesproken. Hiertoe is met aanvrager een anterieure overeenkomst afgesloten waarin deze bijdrage is geregeld.

- **Welstand**

Ter plaatse van Zuidweg geldt een welstandsluw beleid; het bouwplan is dan ook niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.

- **Overig gemeentelijk beleid**

Er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing, met uitzondering van de Nota vereveningsfonds.

- **Anterieure overeenkomst**

Met aanvrager is een anterieure overeenkomst afgesloten.

- **Te verwachten hoge bijkomende kostenposten**

Voor de gemeente zijn geen hoge bijkomende kostenposten te verwachten.

specifieke beoordelingscriteria

Ten aanzien van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is in hoofdstuk 4, paragraaf 4.1 het volgende gesteld. Medewerking kan worden verleend

- a. als het initiatief voldoet aan de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten en
- b. wordt voldaan aan de in het bestemmingsplan omschreven randvoorwaarden.

Er bestaan geen specifieke beoordelingscriteria. Wel moet het initiatief

- c. voldoen aan de haalbaarheidstoets uit hoofdstuk 5, omdat daaruit moet volgen dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

reactie

ad a) en ad b) Hierboven is omschreven dat aan een en ander wordt voldaan.

ad c) De haalbaarheidstoets is uitgevoerd en hierboven verwoord; er zijn geen belemmeringen.

Conclusie: het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en past binnen het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening 2020.

Planologisch

Gezien de aard van de aanvraag is een planologisch/stedenbouwkundig advies niet benodigd.

Privaatrecht

Bij de overgelegde stukken is de toestemming van de eigenaar toegevoegd.

Belangenafweging

Het belang van aanvrager bij de ontheffing voor het realiseren van het project weegt zwaarder dan het belang van mogelijke bezwaarmakers, waarbij overwogen kan worden dat de splitsing bijdraagt aan het behoud van het monument, dat de effecten op de omgeving nagenoeg nihil zullen zijn en dat de private belangen niet worden geschaad door de afstand ten opzichte van

de perceelgrenzen. Deze blijven namelijk gelijk, omdat het gaat om een planologische splitsing.

Argumenten

- De aanvraag
 - Kan binnensplans vergund worden
 - Past binnen het afwijkingenbeleid
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- Met aanvrager is een anterieure overeenkomst afgesloten.
- Het plan is financieel uitvoerbaar.
- Buren worden niet onevenredig in hun belangen getroffen.
- Er is voldoende parkeerruimte.
- Er zijn geen privaatrechtelijke bezwaren.
- Er zijn geen milieubelemmeringen.
- Er is geen strijd met andere regelgeving, zoals Rijks- of provinciaal beleid.

Besluit

Binnenplans

Op grond van het bovenstaande is besloten medewerking te verlenen aan onderhavig project met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1° van de Wabo juncto artikel 35.6 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Oost.

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

Het is niet noodzakelijk om voor deze activiteit voorwaarden aan de beschikking te verbinden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

3. Bijlagen behorend bij de beschikking.

- Folder Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden
- Formulier melding aanvang werkzaamheden
- Formulier melding beëindiging werkzaamheden

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)**Formulier mededeling aanvang werkzaamheden**

Kenmerk: : W2021/261

Zaaknummer: : 50738

Omschrijving: : het splitsen van het perceel in twee woningen

Waarom is het voor u belangrijk om het formulier op tijd in te dienen? Het tijdig melden van de start van de werkzaamheden zorgt ervoor dat onze toezichthouders de verschillende constructieve onderdelen kunnen controleren of deze volgens de tekeningen en berekeningen worden gebouwd. Op deze wijze kan de veiligheid van het bouwwerk voor u als eindgebruiker gewaarborgd worden.

Naam vergunninghouder : _____

Adres : _____

Locatie werkzaamheden : _____

Datum start werkzaamheden : _____

Ondertekend door : _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening : _____

NB. U bent verplicht dit formulier minimaal twee werkdagen VÓÓR de start van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft in te dienen,

per mail: omgevingsloket@kaagenbraassem.nl

t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem

Antwoordnummer 19021

2300 VD LEIDEN

t.a.v. administratie cluster VTH

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling beëindiging werkzaamheden

Kenmerk: : W2021/261

Zaaknummer: : 50738

Omschrijving: : het splitsen van het perceel in twee woningen

Naam vergunninghouder : _____

Adres : _____

Locatie werkzaamheden : _____

Datum werkzaamheden gereed : _____

Ondertekend door : _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening : _____

NB. U bent verplicht dit formulier, uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft in te dienen,

per mail: omgevingsloket@kaagenbraassem.nl

t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem

Antwoordnummer 19021

2300 VD LEIDEN