

De heer [REDACTED]  
Zuideinde 150  
2371 BZ Roelofarendsveen

datum 21 september 2021  
ons kenmerk W2021/266  
uw brief van  
uw kenmerk  
behandeld door [REDACTED]  
onderwerp **Omgevingsvergunning uitbreiding woning**  
bijlage(n)

Geachte heer [REDACTED]

Op 13 augustus 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het renoveren en uitbreiden van de woning, geregistreerd onder nummer W2021/266.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende (toekomstige) locatie.  
Plaatselijk bekend: Zuideinde 150 te Roelofarendsveen  
Kadastraal bekend: Alkemade, Sectie H, nr. 3304

## Besluit

Wij besluiten hierbij:

- a. Gelet op de artikelen:
  - 2.1 lid 1 onder a juncto artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo),
  - 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 van de Wabo,
  - artikel 2.22 tot en met 2.25 van de Wabo,de 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.
- b. 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 (ver)bouwen van een bouwwerk, gelet op de in onderdeel 2 en 3 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen.
  - 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 3 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen.

**Bijgevoegde documenten**

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

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	Onderbouwing	6289379_1629893000226_20210825_aanvullende_info_roelofarendsveen
2.	Tekening	6289379_1628852403935_aanzichten_bestaand_A2_1op100_Zuideinde
3.	Tekening	6289379_1628852403944_aanzichten_nieuw_A2_1op100_Zuideinde
4.	Tekening	6289379_1628852403952_berging_nieuw_A2_1op50_Zuideinde
5.	Tekening	6289379_1628852403958_plattegronden_bestaand_A2_1op100_Zuideinde
6.	Tekening	6289379_1628852403963_plattegronden_nieuw_A2_1op100_Zuideinde
7.	Tekening	6289379_1628852403970_situatieschets_nieuw_A2_1op500_Zuideinde
8.	Foto's	6289379_1628852403975_Zuideinde_fotos_bestaand
9.	Constructie	6289379_1628852425726_210666-berekening
10.	Constructie	6289379_1628852425814_210666-overzicht

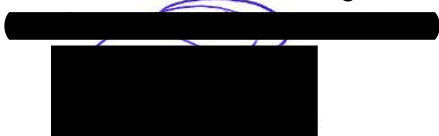
De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

**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 black rectangular redaction box covering the signature and official stamp of the team leader of the service department.

### **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](http://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 (ver)bouwen van een bouwwerk**
- 3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit**
- 4. Bijlagen behorend bij de beschikking**

## **1. Procedureel**

### **Projectomschrijving**

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt:  
het renoveren en uitbreiden van de woning.

### **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 24 augustus 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 één (1) dagen.  
Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de aanvulling daarop voldoende informatie bevatten 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 (ver)bouwen van een bouwwerk**

### **Overwegingen**

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Ingevolge artikel 2.10 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien een van de in dit wetsartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet.

Deze weigeringsgronden zijn:

- a) het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het bouwbesluit;
- b) het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de bouwverordening;
- c) het bouwwerk is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van het rijk of de provincie als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid, Wro;
- d) het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
- e) de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

### **Toetsing**

#### ad a. bouwbesluit

Het aangevraagde is getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben met inachtneming van de hieronder gestelde voorschriften geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet.

#### ad b. bouwverordening

Het aangevraagde is getoetst aan onze bouwverordening. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de Bouwverordening Kaag en Braassem.

#### ad c. bestemmingsplan

Het aangevraagde is gelegen in het gebied waarvoor bestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid te Roelofarendsveen geldt. Het aangevraagde is hiermee in strijd.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Wij zijn bereid medewerking hieraan te verlenen. Aanvullende informatie hierover bevindt zich in onderdeel 3 behorend bij deze beschikking.

De aanvraag is in strijd met de regel dat er alleen gebouwen ten behoeve van de bestemming Agrarisch – glastuinbouw gebouwd mogen worden, en dat er geen sprake is van een functioneel ondergeschikt gebouw. De te bouwen uitbreiding van het bijgebouw aan de zuidkant past wel binnen het bestemmingsplan.

#### ad d. welstand

Het aangevraagde is gelegen in een welstandsluw gebied. Het aangevraagde is daarom niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

#### ad e. wegtunnel

Van een dergelijk bouwwerk is geen sprake.

**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. 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 Roelofarendsveen Zuid te Roelofarendsveen geldt en heeft hierin de volgende bestemmingen:

- Wonen op grond van artikel 11,
  - Agrarisch - glastuinbouw op grond van artikel 3,
- en de dubbelbestemming:
- Archeologie – 3 op grond van artikel 13.

De voor Wonen aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- Het wonen.

De voor Agrarisch – glastuinbouw aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- Het uitoefenen van volwaardige en doelmatige glastuinbouwbedrijven, bollenbroeierijen en vollegrondsteelt.

De voor Archeologie – 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- De bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

Ingevolge artikel 3.2.1 van de planvoorschriften gelden voor het bouwen van gebouwen o.a. de volgende bouwregels:

- Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  - o bedrijfsgebouwen, waaronder onder andere bedrijfshal, verwerkingshal, laboratoria, (niet zelfstandige) kantoren, presentatieruimte en onderzoeksruimte;
  - o bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen watertanks, watersilo's en wkk installaties;
  - o werken, geen bouwwerken zijnde, zoals waterbassins.

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

- Artikel 3.2.1. De serre aan de achterzijde en de berging aan de voorzijde zijn beide geen bedrijfsgebouw.
- Artikel 1.19. De “bijbehorende bouwwerken” zijn niet functioneel ondergeschikt, maar nevensgeschikt aan het hoofdgebouw.

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, dient een activiteit die in strijd is met een bestemmingsplan tevens te worden aangemerkt als een aanvraag voor een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is in dit artikel bepaald dat een vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.



In artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a zijn de omstandigheden beschreven waaronder een omgevingsvergunning voor een activiteit die is strijd is met een bestemmingsplan, kan worden verleend. 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**

Het aangevraagde is een geval dat bij algemene maatregel van bestuur is aangewezen. Het betreft een categorie zoals deze is opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Ingevolge artikel 4 lid 1 van bijlage II van het Bor kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
- b. de oppervlakte niet meer dan 150 m<sup>2</sup>.

Op grond van het voorgaande zijn wij bevoegd tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Bor voor de volgende strijdigheden:

- Niet gebouwd ten behoeve van de bestemming.
- Niet functioneel ondergeschikt, maar nevenschikt.

Om voor de genoemde strijdigheden af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, maken wij gebruik van de genoemde bevoegdheden en motiveren dit als volgt.

### **Procedure**

Gelet op de in de aanvraag opgenomen activiteiten en de betreffende afwijkmogelijkheid is er sprake van een reguliere procedure.

### **Afwijken**

Vanwege de strijdigheid is het verzoek op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo mede opgevat als een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Dit betekent dat het bouwplan alleen kan worden uitgevoerd indien toestemming wordt verleend voor het bouwen in afwijking van het planologische regime.

### *Buitenplanse Bor-afwijking*

Het project past niet binnen de in het bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid opgenomen regels inzake afwijking. Wel is het mogelijk het project te realiseren onder toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, aanhef en lid 1 van Bijlage II van het Bor: een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen: a) niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf, b) de oppervlakte niet meer dan 150 m<sup>2</sup>;

Het aantal woningen blijft gelijk, zodat wordt voldaan aan het gestelde in artikel 5, eerste lid van Bijlage II van het Bor.

**Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening**

Zoals hierboven aangegeven kent de Wabo de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan en past het betreffende bouwwerk binnen de reikwijdte van het Bor. De volgende vraag is of de benodigde afwijking past in het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.

*algemene uitgangspunten*

Ten aanzien van buitenplanse 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. Als het initiatief
  - b) past binnen de afwijkmogelijkheden van artikel 4, Bijlage II van het Bor,
  - c) niet strijdig is met de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten van dit hoofdstuk en
  - d) de specifieke criteria van hoofdstuk 4, bestaat er een positieve grondhouding.
- Om medewerking te kunnen verlenen moet het initiatief vervolgens nog voldoen aan
- e) de haalbaarheidstoets van hoofdstuk 5.

*reactie*

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

ad b) De strijdigheid betreft een bouwwerk als bedoeld in artikel 4, lid 1 van Bijlage II.

ad c) Uitgangspunt 1 zijn de algemene doelstellingen die zijn verwoord onder ad a) en ad b).

De uitgangspunten 2, 4, 5 en 6 betreffen fouten/beleidswijzigingen/experimenten, recreatie, uitbreiding van bedrijvigheid en natuur en zijn derhalve niet van toepassing. Uitgangspunt 3 betreft Realisatie en/of toename van (bedrijfs)woningen en/of een uitbreiding daarvan en is hier als zodanig wel relevant, voor wat betreft de volgende punten:

- Het vergroten van woningen en de daarbij behorende bouwwerken en overkappingen is gemaximaliseerd tot 750m<sup>3</sup> per woning: De woning wordt groter dan 750m<sup>3</sup>, maar doordat er in het bestemmingsplan ook geen inhoudsmaat is opgenomen is daarvan af te zien. Verder was de woning ook al voor de uitbouw groter dan 750m<sup>3</sup>.
- Bij het vergroten van het hoofdgebouw mag de goot- en nokhoogte niet in strijd met het bestemmingsplan worden uitgevoerd: de goot- en nokhoogte worden niet verhoogd.
- Met inachtneming van het hiervoor bepaalde dient bij bouwplannen aangesloten te worden bij de omgeving voor wat betreft zaken als goot- en nokhoogte en voorgevelrooilijn: is hier niet van toepassing.

ad d) Voor wat betreft de specifieke criteria van hoofdstuk 4 wordt verwezen naar hetgeen hieronder bij *specifieke beoordelingscriteria* is vermeld. De conclusie daarvan is positief, hetgeen betekent dat er een positieve grondhouding is.

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

*Het stedenbouwkundig advies is positief.*

- Groenvoorziening/speelgelegenheid

*Er zijn groenvoorzieningen noch speelgelegenheden in het geding.*

- Monumenten en cultuurhistorische waarden

*Er is geen sprake van een Rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument. Zuideinde ligt niet in een beschermd dorpsgezicht.*

- Brandveiligheid

*De brandpreventieve toets is geïntegreerd in de toets van het bouwplan aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.*

- Duurzaamheid

*Het bouwplan moet worden uitgevoerd conform de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit.*

- Lichthinder

*Bijbehorend bouwwerk veroorzaakt geen lichthinder.*

- Welstand

*Ter plaatse van Zuideinde 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.*

- Planschadeovereenkomst

*Met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.*

- Te verwachten hoge bijkomende kostenposten

*Voor de gemeente zijn geen hoge bijkomende kostenposten te verwachten.*

*specifieke beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo zijn in hoofdstuk 4, paragraaf 4.2, de specifieke beoordelingscriteria opgenomen.

Het gaat in dit geval om 4.2 lid 1.I en lid 1.II.

*4.2 lid 1.I*

Er wordt geen medewerking verleend aan het oprichten van gebouwen of bouwwerken in het voorerfgebied en het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied. In beide gebieden bestaan afwijkingsmogelijkheden slechts voor de volgende bijbehorende bouwwerken, voor zover niet binnen beschermd dorpsgezicht gelegen:

- a. een luifel boven de voordeur;
- b. een erker met of zonder omkraging aan één zijkant;
  - c. het bebouwen van de ruimte tussen de voorgevel van de woning en een vrijstaand schuurtje aan de voorste perceelsgrens, al dan niet in samenhang met het vergroten van de entree;
  - d. aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied.

*Reactie*

Het bouwplan valt niet onder een van de 4 uitzonderingen die gegeven zijn. Dit betekent dat er voor de berging aan de voorzijde een negatieve grondhouding bestaat.

*4.2 lid 1.II*

Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
- b. de oppervlakte niet meer dan 150 m<sup>2</sup>.

*Reactie*

Hieraan wordt voldaan, het is buiten de bebouwde kom en/of buiten het bestaand dorps- en stadsgezicht, maar lager dan 5 meter, en minder dan 150 m<sup>2</sup>.

Het beleid zegt hierover:

- a. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet 0 of minimaal 1 meter bedragen.
- b. De minimale afstand van een bijgebouw tot de voorgevelrooilijn moet 1 meter zijn.
- c. De maximale goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter. De maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ligt 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. In afwijking van het voorgaande, mag de maximale bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken 5 meter bedragen, mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen. Aanvragen worden per geval beoordeeld, waarbij de ruimtelijk relevante aspecten worden afgewogen. Hierbij wordt in ieder geval het aspect bezonning meegewogen.

- d. Indien vrijstaande bijbehorende bouwwerken op meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw worden gerealiseerd, zijn uitsluitend functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken toegestaan.
- e. De stedenbouwkundige kwaliteit van de beoogde ontwikkeling is aanvaardbaar.

Ad a) Voldoet niet, 0.6 meter vanaf de erfgrens. Maar aanvaardbaar omdat het stedenbouwkundig akkoord is, en het aan een al bestaande aanbouw wordt gebouwd.

Ad b) Voldoet.

Ad c) Goothoogte is niet aangegeven, maar er is ook geen goot opgenomen op de schets. Bouwhoogte is 4.7 meter en er is geen sprake van onevenredige aantasting van omliggende woningen, daar het de enige woning in het tweede lint is.

Ad d) Voldoet niet, het gaat om een aanbouw die functioneel gelijk is aan het hoofdgebouw.

Ad e) Voldoet.

Bij strijdigheid met een van de specifieke uitgangspunten leidt dat in algemene zin tot de conclusie dat er een negatieve grondhouding bestaat ten aanzien van het initiatief. Dit betekent niet dat het initiatief in alle gevallen niet mogelijk is, maar dat er bijzondere omstandigheden moeten zijn en een zware motiveringsplicht geldt om de negatieve grondhouding in een positieve grondhouding te veranderen.

#### *Vervolg*

In dit geval kan er aan deze zwaardere motivering voldaan worden. Allereerst zal de motivering voor de serre gegeven worden, gevolgd door de motivering voor de berging.

De serre wordt gebouwd omdat de tweede bouwlaag te klein geworden is. Het bouwplan bestaat dan ook uit het intern verbouwen van de eerste bouwlaag; op de begane grond wordt een extra slaapmaker gecreëerd. De keuken wordt verplaatst naar de berging, waardoor er op de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw meer ruimte is. De woning ligt ver van de openbare weg, de aanbouw zal dus niet te zien zijn vanaf openbaar gebied. Omdat men bewust is van het open uitzicht aan de achterzijde, is gekozen voor een uitbouw die volledig van glas is. Verder sluit de bebouwing van de serre aan bij omliggende gebouwen, namelijk kassen, en is dus ook een knipoog naar de omgeving.

Omdat de huidige berging wordt verbouwd tot leefruimte, moet er op een andere locatie een berging gecreëerd worden. De keuze voor een serre beperkt in dit geval de plek van de berging. De negatieve grondhouding bestaat eruit dat de berging aan de voorzijde wordt gerealiseerd, maar om het open zicht op de polder zo veel mogelijk te bewaren is bewust hiervoor gekozen. Dit is goed te motiveren, des te meer door het positieve stedenbouwkundig advies. Verder wordt de berging opgetrokken als een losse schuur, en valt deze niet uit de toon in de omgeving. Ook is de woning ver van de openbare weg en andere woningen gelegen, dit betekent dat vanaf openbaar gebied de berging niet tot nauwelijks te zien is.

Concluderend kan gesteld worden dat er voor zowel de serre aan de achterkant, als voor de berging aan de voorkant voldaan wordt aan de zware motiveringsplicht. Dit betekent dat er sprake is van een positieve grondhouding voor dit project.

Een belangrijk aspect om al dan niet medewerking te kunnen verlenen is de ruimtelijke kwaliteit: het effect op c.q. de gevolgen voor de aanwonenden en de omgeving. Aangetoond is dat de gevolgen voor aanwonenden en de omgeving beheersbaar zijn.

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

**Planologisch**

De aanvraag betreft het realiseren van twee glazen aanbouwen, zodat het hoofdgebouw en het bijgebouw met elkaar verbonden worden en een vrijstaande berging. De strijdigheden van dit ontwerp t.o.v. het bestemmingsplan betreffen de bestemming (aanbouwen komen deel binnen de bestemming Agrarisch) en het feit dat de bijbehorende bouwwerken niet (langer) functioneel ondergeschikt zijn. De uitbreiding lijkt als het ware tegen het bestaande gebouw aangeplakt. Dat een aanbouw een eigen identiteit (uitstraling/materiaalgebruik) heeft is niet ongewoon in de bouwkunde. Met de beoogde vormgeving wordt bovendien een knipoog gemaakt naar de (voormalige) kassen in deze omgeving. Ook de keuze voor positionering en materiaal van de vrijstaande berging zijn logisch. De woning ligt bovendien in het tweede lint en is daarmee – en hetzelfde geldt dus voor de beoogde bijbehorende bouwwerken – nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg. Al met al wordt geconcludeerd dat het ontwerp stedenbouwkundig inpasbaar is.

**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 woning ver van de openbare weg ligt;
- er geen andere woningen in de buurt zijn;
- de inbreuk der derhalve zeer klein is;
- de private inbreuk dus gering is.

**Argumenten**

- De aanvraag betreft het bouwen van een bijbehorend bouwwerk.
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- Met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.
- Het plan is financieel uitvoerbaar.
- Buren worden niet onevenredig in hun belangen getroffen.
- Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren.
- Er zijn geen privaatrechtelijke bezwaren.
- Er zijn geen milieubelemmeringen.
- Er is geen strijd met andere regelgeving, zoals Rijks- of provinciaal beleid.

**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.

**4. 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: : W2021/266

Zaaknummer: : 50948

Omschrijving: : het renoveren en uitbreiden van de woning

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](mailto: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: : W2021/266

Zaaknummer: : 50948

Omschrijving: : het renoveren en uitbreiden van de woning

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](mailto:omgevingsloket@kaagenbraassem.nl)

t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem

Antwoordnummer 19021

2300 VD LEIDEN