

Mevrouw [REDACTED]  
Kerklaan 16  
2451 CG Leimuiden

datum 29 september 2021  
ons kenmerk W2021/275  
uw brief van -  
uw kenmerk -  
behandeld door [REDACTED]  
onderwerp Omgevingsvergunning reguliere procedure  
bijlage(n) - div -

Geachte mevrouw [REDACTED]

Op 26 augustus 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het ombouwen van de garage tot kapsalon, geregistreerd onder nummer W2021/275.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie:  
Plaatselijk bekend: Kerklaan 16 te Leimuiden  
Kadastraal bekend: Leimuiden, sectie A nummer 1651

## Besluit

Wij besluiten hierbij:

- a. Gelet op:
  - artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), (activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening),
  - de artikelen 2.22 tot en met 2.25 van de Wabode omgevingsvergunning te verlenen.
- 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:

**Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

  - 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.

**Bijgevoegde documenten**

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

#	Naam/omschrijving
1.	6312027_1630004715884_Kerklaan_16_Leimuiden.1
2.	6312027_1630004715957_Kerklaan_16_Leimuiden
3.	img_3885 situatie tekening 1
4.	img_3886situatietekening 2

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,



### **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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluitruimtelijke ordeningijlagen behorend bij de beschikking.
3. Bijlage bij de beschikking

## **1. Procedureel**

### **Projectomschrijving**

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt: het ombouwen van de garage tot kapsalon.

### **Bevoegd gezag**

Gelet op bovenstaande projectomschrijving en 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.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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.

#### Bestemmingsplan

Het perceel valt onder de bepalingen uit het bestemmingsplan Kernen Leimuiden - Rijsaterwoude en heeft de bestemming Wonen (artikel 19) en de dubbelbestemming Waarde Archeologie - 3 (artikel 22).

Gezien de aard van de aanvraag is de dubbelbestemming niet aan de orde.

Het plan wijkt af van

- artikel 19.1, Bestemmingsomschrijving, waarin staat dat de betreffende gronden bestemd zijn voor wonen, ondergeschikte detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en de daarbij behorende tuinen en erven en parkeervoorzieningen > een kapsalon in de garage past hier niet in, aangezien dit een bedrijf aan huis betreft.

Hierdoor is het project strijdig met het bestemmingsplan.

#### Procedure

Gelet op de in de aanvraag opgenomen activiteit en de betreffende 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 19.5.1 van het bestemmingsplan Kernen Leimuiden - Rijsaterwoude: Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19, lid 1, sub c voor het gebruik van ruimten binnen de woning en op het erf voor aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van - bij elkaar geteld - de woning en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. voor de activiteit is geen omgevingsvergunning milieu benodigd;
- f. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan-huis-verbonden activiteit.

*reactie*

ad a) De garage heeft een oppervlakte van ca. 18m<sup>2</sup> en de totale oppervlakte van woning en bijgebouwen is ca. 95m<sup>2</sup>.

ad b) Aanvraagster is de bewoonster van de woning.

ad c) Met name overdag, als de kapsalon is geopend, is zowel vóór de woning in de Kerklaan als achter de woning in de Drechtlaan, voldoende parkeerruimte. Aanvraagster verplichten op eigen terrein een parkeerplaats te situeren is in theorie mogelijk, maar zal ten koste gaan van minimaal één parkeerplaats op de openbare weg. Aangezien dat niet wenselijk is c.q. geen effect heeft op de parkeerruimte 'ten behoeve van de kapsalon', ware hiervan af te zien.

ad d) Akkoord.

ad e) Is niet nodig.

ad f) Akkoord.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Zoals gezegd kennen de Wabo en het bestemmingsplan Kernen Leimuiden - Rijsaterwoude 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). Gezien het specifieke karakter van de aanvraag is deze niet aan de overige uitgangspunten getoetst. Een en ander resulteert in een positieve grondhouding, zodat de haalbaarheid getoetst kan worden.

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: door uitvoering van de plannen worden ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context niet beïnvloed.
- Groenvoorziening/speelgelegenheid: er zijn geen groenvoorzieningen of speelgelegenheden in het geding.
- Monumenten en cultuurhistorische waarden: er is geen sprake van een monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of een provinciale Erfgoedverordening; het betreft geen karakteristiek pand en de Kerklaan ligt niet in een karakteristiek gebied.
- Verkeersveiligheid: door een kapsalon aan huis met één stoel wordt de verkeersveiligheid niet beïnvloed.
- Bereikbaarheid: het perceel is goed bereikbaar.
- Lichthinder: een kapsalon veroorzaakt geen lichthinder.
- Welstand: gezien de aard van de aanvraag is dit aspect niet aan de orde.
- Overig gemeentelijk beleid: er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.

- Planschadeovereenkomst: gezien de aard van de aanvraag / de afwijking is geen planschadeovereenkomst 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 / stedenbouwkundig**

Gezien de aard van de aanvraag is geen planologisch/stedenbouwkundig advies gevraagd.

#### 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 het gaat om een activiteit die een beperkte invloed heeft op de omgeving waarbij de private belangen niet worden geschaad door de afstand ten opzichte van de perceelgrenzen.

#### Argumenten

- De aanvraag
  - kan binnenplannen vergund worden
  - past binnen het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- 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.

#### **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. Bijlage behorend bij de beschikking**

- Folder Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden

Ingekomen: \_\_\_\_\_  
(in te vullen door gemeente)

**Formulier mededeling aanvang werkzaamheden**

Kenmerk: : W2021/275

Zaaknummer: : 51710

Omschrijving: : het ombouwen van de garage tot kapsalon

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: : W2021/275

Zaaknummer: : 51710

Omschrijving: : het ombouwen van de garage tot kapsalon

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