

De heer [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

datum 26 oktober 2021
ons kenmerk W2021/259
uw aanvraag van 8 augustus
uw kenmerk 6291293
behandeld door [REDACTED]
onderwerp **Omgevingsvergunning reguliere procedure**
bijlage(n) div.

Geachte heer [REDACTED]

Op 3 augustus 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herstellen van de fundering i.c.m. het aanbrengen van een betonvloer en opvijzelen van het pand, geregistreerd onder nummer W2021/259.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie:

Plaatselijk bekend: Witte Singel 5 te Roelofarendsveen
Witte Singel 6 te Roelofarendsveen

Kadastraal bekend: Alkemade sectie K nummer 1534
Alkemade sectie K nummer 1535

Besluit

Wij besluiten hierbij:

a. Gelet op artikelen:

- 2.1 lid 1 onder a juncto artikel 2.10, Bouwen
- 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12, HISMRO
- 2.2 lid 1 onder b juncto artikel 2.18, Gemeentelijkmonument onderhouden
- 2.22 tot en met 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 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 activiteiten:

Bouwen

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk, gelet op de in onderdeel 2 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen, en voorschriften indien genoemd.

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 3 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen, en voorschriften indien genoemd.

Monument Gemeente

- Het slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht gelet op de in onderdeel 4 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.		6291293_1628014247836_archeologisch_onderzoek
2.		6291293_1628014247899_Palenplan_Matenplan
3.		6291293_1628014247912_sondering
4.		6291293_1628014247948_statische_berekening

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 redacted signature and stamp, consisting of a black horizontal bar and a black rectangular box below it.

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 (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. Het slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht
5. Bijlagen behorend bij de beschikking.

1. Procedureel

Projectomschrijving

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt:
het herstellen van de fundering i.c.m. het aanbrengen van een betonvloer en opvijzelen van het pand.

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. Daaruit is gebleken dat het archeologisch onderzoek ontbrak. Hierdoor is de aanvraag 6 weken opgeschort.

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 (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 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.

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.

Bestemmingsplan

De percelen vallen onder de bepalingen uit het bestemmingsplan Roelofarendsveen - Zuid en hebben de bestemming Wonen (artikel 11) en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 (artikel 12), Waarde - Beschermd dorpsgezicht (artikel 14) en Waterstaat - Waterkering (artikel 15).

Het plan is passend binnen de bestemming Wonen en de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Het plan wijkt af van

- artikel 12.2.b. van de regels waarin staat dat ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften uitsluitend mag worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op 1) vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering en/of 2) een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 150 m² en/of 3) een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst > de oppervlakte is groter dan 150m² en de heipalen gaan dieper dan 30cm de grond in;
- artikel 14.2.1.a van de regels waarin staat dat het bouwen van gebouwen niet is toegestaan > de draagconstructie wordt veranderd.

Hierdoor is het project strijdig met het bestemmingsplan.

Procedure

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

Afwijken

Vanwege de strijdigheden 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 de activiteit / het bouwplan alleen kan worden uitgevoerd indien toestemming wordt verleend voor het gebruik / het bouwen in afwijking van het planologische regime.

Binnenplanse afwijkingen

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

- a. artikel 12.3 van de planregels (archeologie): Het college van burgemeester en wethouders kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12 lid 2 sub a. Deze omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologisch waardevolle objecten worden verwacht.

Bovendien kan een omgevingsvergunning worden verleend indien de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorschriften te verbinden, gericht op het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, het doen van opgravingen en/of begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;

b. artikel 14.3.4 van de planregels (beschermd dorpsgezicht): Het college van burgemeester en wethouders kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14 lid 2.1, artikel 14 lid 2.2 en artikel 14 lid 2.3 mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht worden genomen;
2. naar het oordeel van B&W wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de waarden van het beschermd dorpsgezicht;
3. vooraf onafhankelijk advies wordt verkregen van een daartoe door B&W aangewezen deskundige/commissie.

reactie

ad a) Op 3 augustus 2021 is een archeologisch (bureau)onderzoek ontvangen van RAAP Archeologisch Adviesbureau. De conclusie van het rapport is - samengevat - dat in het plangebied archeologische resten nauwelijks bedreigd worden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen een vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) niet noodzakelijk geacht.

ad b) Op 1 oktober 2021 heeft de Vereniging Dorp, Stad en Land een positief advies uitgebracht: de werkzaamheden hebben geen negatieve gevolgen voor het karakter van het pand of van de omgeving. Een en ander impliceert dat geen afbreuk wordt gedaan aan de betreffende waarden.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Zoals gezegd kennen de Wabo en het bestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid de mogelijkheid om binnenplannen af te wijken van dat bestemmingsplan. De volgende vraag is of de benodigde afwijkingen passen 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 en de positieve adviezen die ter zake zijn uitgebracht, is niet aan de overige algemene 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.
- Monumenten en cultuurhistorische waarden: er is geen sprake van een monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of een provinciale Erfgoedverordening en het betreft geen karakteristiek pand. De Witte Singel ligt wel in een karakteristiek gebied, zodat de aanvraag is voorgelegd aan 'de daartoe door B&W aangewezen deskundige/commissie'. i.c. de Vereniging DSL. Zij hebben op 1 oktober 2021 positief geadviseerd.
- 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.
- Overig gemeentelijk beleid: er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.
- Planschadeovereenkomst • Anterieure overeenkomst • Exploitatieplan: 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 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 en de afwijkingen 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 relatief kleine afwijkingen van het totale bouwwerk* waarin binnenplannen kan worden voorzien en positief over is geadviseerd.

Argumenten

- De aanvraag
 - kan binnenplannen vergund worden
 - past binnen het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.
- Er zijn positieve adviezen uitgebracht ten aanzien van de betreffende afwijkingen.
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- 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. Het slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Voor de uitvoering van het plan is ingevolge artikel 2.2, eerste lid, onder b Wabo juncto artikel 11 lid 1 van de Erfgoedverordening 2016 (hierna: de Verordening) een omgevingsvergunning vereist.

Ingevolge artikel 2.18 Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend of geweigerd op de gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening

In artikel 14 van de Verordening is aangegeven dat de vergunning slechts kan worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument.

Toetsing

Ter toetsing van het belang van de monumentenzorg is de aanvraag om omgevingsvergunning voorgelegd aan Stichting Dorp, Stad en Land. Deze heeft op 10 oktober 2021 het volgende advies uitgebracht:

Het funderingsherstel, in combinatie met het opvijzelen van het pand en het aanbrengen van een betonvloer hebben geen negatieve gevolgen voor het karakter van het pand, noch voor het karakter van de omgeving, en is daarom akkoord.

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.

5. 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: : W2021/259

Zaaknummer: : 50511

Omschrijving: : het herstellen van de fundering i.c.m. het aanbrengen van een betonvloer
en opvijzelen van het pand

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: : W2021/259

Zaaknummer: : 50511

Omschrijving: : het herstellen van de fundering i.c.m. het aanbrengen van een betonvloer
en opvijzelen van het pand

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