

De heer [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

datum 25 oktober 2021
ons kenmerk W2021/240
uw brief van 18 juli 2021
uw kenmerk
behandeld door [REDACTED]
onderwerp Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning en een steiger
aan de Noordkade 13 te Roelofarendsveen en het toekennen van een
huisnummeraanduiding
bijlage(n) div.

Geachte heer [REDACTED]

Op 18 juli 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning en een steiger, geregistreerd onder nummer W2021/240.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie.

Plaatselijk bekend: Noordkade 13 Roelofarendsveen

Kadastraal bekend: Alkemade, sectie K nummers 736, 737, 4141 en 4539

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 (Wabo) (bouwen);
- 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 Wabo (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening);
- artikel 2.22 tot en met 2.25 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:

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning
en een steiger aan de Noordkade 13 te Roelofarendsveen
en het toekennen van een huisnummeraanduiding

W2021/240

Bijgevoegde documenten

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

#	Soort	Naam/omschrijving
1.		6249817_1633012735878_2B19032_BA-110_2021-09-30_
2.		6249817_1626626522687_2B19032_BA-500_2021-07-18
3.		6249817_1626626522745_2B19032_BA-100_2021-07-18_
4.		6249817_1626626522757_2B19032_BA-200_2021-07-18_
5.		6251119_1613570712257_2B19032_BA-2021-02-17

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

Besluit nummeraanduiding

Tevens besluiten wij hierbij op grond van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen
(BAG) aan de pand(en) de nummeraanduiding Noordkade 13 te Roelofarendsveen toe te
kennen.

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit nummeraanduiding en zijn als
gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	Tekening	W2021_240_Noordkade_13_nummeraanduiding

Nummeraanduiding

Op grond van de Wet BAG moeten alle verblijfsobjecten worden geregistreerd en worden
voorzien van een adres. De betreffende pand(en) voldoen aan alle daaraan geformuleerde
kenmerken zodat aan elke woning een nummeraanduiding is toegekend.


U kunt op www.postnl.nl/postcode-zoeken de postcode voor de pand(en) vinden.

Inwerkingtreding vergunning

Gelet op artikel 6.1, eerste lid 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. 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.

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning
en een steiger aan de Noordkade 13 te Roelofarendsveen
en het toekennen van een huisnummeraanduiding

W2021/240

Onderdelen beschikking

1. Procedureel;
2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
3. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
4. Bijlagen behorend bij de beschikking.

1. Procedureel

Projectomschrijving

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt:
het bouwen van een 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.

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.

Verlenging beslistermijn

Bij besluit van 13 september 2021 hebben wij op grond van artikel 3.9, lid 2 Wabo de beslistermijn met 6 weken verlengd.

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 Braassemerland te Roelofarendsveen geldt en heeft de bestemming Wonen (artikel 15) en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3 (artikel 25) en Waterstaat Waterstaatkundige functie (artikel 28). Tevens is van belang de maatvoering en gelden de Algemene bouwregels, i.c. de ondergeschikte bouwdelen (artikel 30.4).

Het plan past binnen de archeologische dubbelbestemming. Het plan wijkt af van

- artikel 15.2.1.c van de regels waarin staat dat, indien geen aanduiding is opgenomen, uitsluitend rijwoningen mogen worden gebouwd > de woning is vrijstaand;
- artikel 15.2.1.g van de regels waarin staat dat de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' > aangegeven is 6m en de goothoogte wordt 6,14m;
- artikel 28.2.2 van de regels waarin staat dat op deze gronden ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend mag worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken en/of de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering > hier is sprake van nieuwbouw.

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

Naast de standaardvoorwaarden zoals opgenomen in de 'Folder Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden' zijn de volgende voorschriften van toepassing:

- a. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet de vergunninghouder in het bezit zijn van goedgekeurde statische berekeningen en/of tekeningen. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de folder Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden.
- b. Ter plaatse van boring 04 en 112 is de ondergrond sterk verontreinigd met zware metalen. Er is (vermoedelijk) geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voorafgaande aan graafwerkzaamheden in de sterk verontreinigde grond is het noodzakelijk een plan van aanpak ter goedkeuring bij het bevoegd gezag (Omgevingsdienst West-Holland) aan te bieden. Graafwerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd volgens een door de Omgevingsdienst goedgekeurd plan van aanpak.

Daarnaast gelden de volgende opmerkingen:

- *Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.*
- *Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.*
- *Het voornemen om meer dan 50 m³ grond af te graven en/of meer dan 1.000 m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.*
- *Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.*
- *Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m³) dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/.*

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

Zoals aangegeven in onderdeel 2 voldoet de aanvraag niet aan de regels van de bestemming Wonen (artikel 15) en Waterstaat – Waterstaatkundige functie (artikel 28) betreft het om die reden tevens een aanvraag voor een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Dit betekent dat de activiteit alleen kan worden uitgevoerd indien toestemming wordt verleend voor het afwijken van het planologische regime.

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 bouwen in afwijking van het planologische regime.

Binnenplanse afwijking

Voor wat betreft de strijdigheid met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie (artikel 28) geldt dat hierin kan worden voorzien door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1° van de Wabo juncto artikel 28.4.b van het bestemmingsplan Braassemerland: Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen van het bepaalde in lid 28.2.2 indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Ingevolge het bepaalde in artikel 28.3 dient de aanvrager een schriftelijk advies van het hoogheemraadschap aan te leveren, ter beoordeling van de afwijking.

reactie

De betreffende bouwregels worden in acht genomen.

Het HHR heeft telefonisch aangegeven geen bezwaar te hebben tegen een woning.

Er is wel een watervergunning benodigd.

Buitenplanse Bor-afwijking

Voor wat betreft de strijdigheid met de bestemming Wonen (artikel 15) geldt dat hierin niet kan worden voorzien door toepassing van de in het bestemmingsplan Braassemerland opgenomen regels inzake afwijking.

Wel is het mogelijk van de genoemde bestemming af te wijken door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, aanhef en eerste lid van Bijlage II van het Bor: een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

- Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Zoals gezegd kennen de Wabo en het bestemmingsplan Braassemerland de mogelijkheid om binnenplans af te wijken van deze dubbelbestemming. 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.

Gezien het specifieke karakter van deze afwijking, in combinatie met de positieve reactie van de waterbeheerder, 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 het bouwplan worden ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context niet negatief beïnvloed; dit blijkt mede uit het positieve stedenbouwkundige advies dat ter zake is uitgebracht.
- Groenvoorziening/speelgelegenheid: er zijn geen openbare groenvoorzieningen of speelgelegenheden in het geding.
- Monumenten en cultuurhistorische waarden: er is in de omgeving geen karakteristiek pand of monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of een provinciale Erfgoedverordening aanwezig en de Noordkade ligt niet in een karakteristiek gebied.
- Privacy • Bezoning: gezien de afstand tot de aangrenzende woningen resp. percelen en de situering van de woning worden privacy en bezoning niet onevenredig beïnvloed.
- 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: de woning veroorzaakt geen lichthinder.
- Overig gemeentelijk beleid: er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.
- Planschadeovereenkomst: gezien de aard en omvang van de betreffende strijdigheden 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.

- Wonen

Zoals hierboven aangegeven kent de Wabo de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan en passen de betreffende bouwwerken 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 afwijkingsmogelijkheden 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 bouwwerken als bedoeld in artikel 4.1 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 750m³ per woning > de inhoud van de woning is 850m³. Echter, de 750m³ is een uitgangspunt, niet per se een harde eis. In dit geval is het van belang dat de inhoud van de woning passend is binnen de regels van het bestemmingsplan en daarnaast ook letterlijk passend binnen het bouwvlak. De enige strijdigheid in de maatvoering betreft feitelijk de overschrijding van de goothoogte met 2,3%. In combinatie met het positieve stedenbouwkundige advies zijn wij van mening dat de gewenste woninginhoud acceptabel is.

- Bij het vergroten van het hoofdgebouw mag de goot- en nokhoogte niet in strijd met het bestemmingsplan worden uitgevoerd: de goothoogte wordt met 14 cm overschreden, zijnde 2,3% van de toegestane hoogte. Deze minieme overschrijding is aanvaardbaar en wordt tevens ondervangen door het positieve stedenbouwkundige advies.

- 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: nokhoogte en goothoogte zijn passen; de goothoogte wordt met 14 cm overschreden, zijnde 2,3% van de toegestane hoogte. Deze minieme overschrijding is aanvaardbaar en wordt tevens ondervangen door het positieve stedenbouwkundige advies.

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 en hierboven verwoord; er zijn geen belemmeringen.

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 I Bijbehorende bouwwerken. Het vervolg van deze paragraaf gaat over bijbehorende bouwwerken in het voor-, achter- of zijerfgebied. Het 'bijbehorende bouwwerk' betreft bij deze aanvraag evenwel een uitbreiding van het hoofdgebouw en van een bijbehorend bouwwerk 'in de hoogte' hetgeen dus niet getoetst kan worden aan de regels van het beleid. Naar onze mening bieden de inhoud van dit onderdeel en het positieve stedenbouwkundige advies voldoende aanleiding voor een positieve conclusie ten aanzien van dit toetsingskader.

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. Gezien het gestelde in dit advies resp. het stedenbouwkundige advies kan gesteld worden dat effect en gevolgen aanvaardbaar zijn en de ruimtelijke kwaliteit niet in gevaar komt.

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

Planologisch / stedenbouwkundig

Op 5 oktober 2021 is het volgende planologisch/stedenbouwkundige advies uitgebracht: De aanvraag betreft het realiseren van een vrijstaande woning op het perceel tussen Noordkade 12 en 14 te Roelofarendsveen. De aanvraag is op drie punten in strijd met het bestemmingsplan:

1. Volgens het bestemmingsplan zijn enkel rijwoningen toegestaan binnen dit lint. Echter, ook in de bestaande situatie staan er reeds vrijstaande woningen langs de Noordkade, dus dit betreft een omissie in het bestemmingsplan.
2. De goothoogte is 14 cm hoger dan de maximaal toegestane 6 meter. Dit betreft een dusdanig kleine overschrijding dat dit geen effect heeft op het straatbeeld.
3. De locatie van de steiger sluit niet aan op het bouwvlak, maar ligt aan de andere kant van de weg. Als het betreffende bouwvlak niet aansluit op de bestemming Water, maar – zoals ook hier het geval is – gescheiden is van het water door een weg of dijklichaam, is binnenplans afwijken mogelijk. Een steiger langs de kade en in het water is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gebiedsvreemd. Ook langs de Noordkade liggen verschillende steigers in het Braassemermeer.

Alle drie de afwijkingen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt te rechtvaardigen en het ontwerp is dan ook stedenbouwkundig inpasbaar.

reactie

Het gestelde onder 3. betreft de apart aangevraagde steiger (W2021/241) en is voor deze aanvraag niet relevant.

Milieu

Op 26 augustus 2021 is een Verkennend en nader milieukundig bodemonderzoek van bureau IDDS ingediend. Dit is ter beoordeling voorgelegd aan de ODWH. Zij hebben op 20 oktober 2021 positief geadviseerd over het bouwplan.

Parkeren

Op eigen terrein is voorzien in twee parkeerplaatsen.

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 als zodanig passend is. Verder betreft het enerzijds een omissie in de planregels en anderzijds een zeer kleine afwijking in de hoogte van het hoofdgebouw, die geen effect heeft op het straatbeeld en de private belangen van de aanwonenden niet schaadt.

Argumenten

- De woning als zodanig is passend binnen het bestemmingsplan.
- De aanvraag kan binnenplans vergund worden c.q. past binnen de reikwijdte van het Bor.
- Er is een positieve reactie van de waterbeheerder.
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- Met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.
- Buren worden niet onevenredig in hun belangen getroffen.
- Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren.
- 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.

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning
en een steiger aan de Noordkade 13 te Roelofarendsveen
en het toekennen van een huisnummeraanduiding

W2021/240

4. Bijlagen behorend bij de beschikking.

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning
en een steiger aan de Noordkade 13 te Roelofarendsveen
en het toekennen van een huisnummeraanduiding

W2021/240

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling aanvang werkzaamheden

Kenmerk: : W2021/240
Zaaknummer: : 49854
Omschrijving: : het bouwen van een 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

t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem

Antwoordnummer 19021

2300 VD LEIDEN

t.a.v. administratie cluster VTH

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning
en een steiger aan de Noordkade 13 te Roelofarendsveen
en het toekennen van een huisnummeraanduiding

W2021/240

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling beëindiging werkzaamheden

Kenmerk: : W2021/240
Zaaknummer: : 49854
Omschrijving: : het bouwen van een 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

t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem
Antwoordnummer 19021
2300 VD LEIDEN