

De heer

datum 16 juli 2021
ons kenmerk W2021/133
uw aanvraag van 17 april 2021
uw kenmerk -
behandeld door
onderwerp Omgevingsvergunning realiseren recreatiewoning Blauwpolderkade 27 te Hoogmade
bijlage(n) div.

Geachte heer ,

Op 17 april 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren (legaliseren) van een recreatiewoning, geregistreerd onder nummer W2021/133.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie:

Plaatselijk bekend: Blauwpolderkade 27 te Hoogmade

Kadastraal bekend: Woubrugge, sectie A, nummer 1486

Besluit

Wij besluiten hierbij:

a. Gelet op:

- artikel 2.1, eerste lid, onder a juncto artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (activiteit bouwen);
- artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12 Wabo (activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening);
- de artikelen 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 behorende bij deze beschikking beschreven overwegingen en genoemde voorschriften;

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, gelet op de in onderdeel 3 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen.

Bijgevoegd document

Het volgende document wordt meegezonden met de omgevingsvergunning en is als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	tekening	situatie, gevels en plattegrond

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

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.

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 realiseren (legaliseren) van een recreatiewoning.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4, eerste lid Wabo, 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. Van de mogelijkheid om aanvullende gegevens te vragen is geen gebruik gemaakt.

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 7 juni 2021 is grond van artikel 3.9, tweede lid Wabo de beslistermijn met zes 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 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

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Recreatieterrein Spijkereiland - Blauwpolderkade met de bestemmingen Recreatie - Verblijfsrecreatie (artikel 3), Waarde - Archeologie 3 (artikel 8) en Waterstaat - Waterkering (artikel 9).

De aanvraag is in overeenstemming met de regels van de bestemmingen Recreatie - Verblijfsrecreatie en Waarde - Archeologie 3.

Het aangevraagde is echter in strijd met de regels van de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie omdat de maximale oppervlakte van een verblijfsrecreatief onderkomen wordt overschreden. Ook is het aangevraagde in strijd met de regels van de bestemming Waterstaat – Waterkering omdat ten behoeve van een zgn. andere bestemming wordt gebouwd waarbij het volledige nieuwbouw betreft, de oppervlakte wordt uitgebreid en er in een nieuwe fundering wordt voorzien.

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. 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

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- a. Het hemelwater moet zo mogelijk worden afgevoerd naar open water. Indien dit niet mogelijk is, moet het hemelwater worden afgevoerd via het gemeenteriool. De plaats en wijze van aansluiten moet plaatsvinden in overleg met en na goedkeuring van de rioolbeheerder.
- b. Het vuilwaterriool moet worden aangesloten op het aanwezige gemeenteriool.
- c. Aan de westzijde van de recreatiewoning moet het dak over een breedte van 3 m evenwijdig aan de perceelgrens, minimaal 30 minuten brandwerend worden uitgevoerd.

Conclusie

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

3. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

Het perceel valt onder de bepalingen uit het bestemmingsplan Recreatieterrein Spijkereiland - Blauwpolderkade en heeft de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie (artikel 3) en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3 (artikel 8) en Waterstaat - Waterkering (artikel 9). Tevens zijn van belang de Algemene Afwijkingsregels (artikel 13).

Het plan past binnen de archeologische dubbelbestemming.

Het plan wijkt af van

- (de tabel bij) artikel 3.2.e van de regels waarin staat dat verblijfsrecreatieve onderkomens als het onderhavige een maximale oppervlakte mogen hebben van 90m² inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen > de oppervlakte wordt 94,8m²;
- artikel 9.2.2 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 a) het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken en/of b) de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en er gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering > hiervan is geen sprake.

Hierdoor is het project strijdig met het bestemmingsplan.

Procedure

Gelet op de betreffende activiteiten en de bijbehorende 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.

Binnenplanse afwijkingen

- Recreatie - Verblijfsrecreatie

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 13.a van het bestemmingsplan Recreatieterrein Spijkereiland Blauwpolderkade: Burgemeester en wethouders kunnen (.....) met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

reactie

De uiterste oppervlakte van de recreatiewoning zou maximaal 99m² mogen zijn en het wordt 94,8m². Dit valt derhalve ruim binnen de toegestane maat.

Van een onevenredige afbreuk aan de genoemde gebruiksmogelijkheden is geen sprake.

- Waterstaat Waterkering

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 9.4.b van het bestemmingsplan Recreatieterrein Spijkereiland - Blauwpolderkade: Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voort het afwijken van het bestemmingsplan verlenen voor het bepaalde in artikel 9 lid 2.2, indien a) de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en b) de bouwactiviteiten het waterstaatsbelang niet onevenredig schaden.

Op grond van artikel 9.3 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering (het hoogheemraadschap van Rijnland, HHR) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteit het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad naar de eventuele te stellen voorwaarden door het HHR.

reactie

ad a) De betreffende bouwregels worden in acht genomen.

ad b) Ten tijde van de behandeling van de voorgaande (buiten behandeling gelaten) aanvraag heeft reeds afstemming met het HHR plaatsgevonden; zij hebben op 29 juli 2020 per e-mail aangegeven te kunnen instemmen met de uitvoering van de werkzaamheden.

Conclusie

Binnenplannen kan tweemaal afgeweken worden.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Zoals gezegd kennen de Wabo en het bestemmingsplan Recreatieterrein Spijkereiland - Blauwpolderkade 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 in beide gevallen 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 deze afwijkingen, in combinatie met het positieve stedenbouwkundige advies en de positieve reactie van de waterbeheerder, is de aanvraag niet verder 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 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 geen sprake van een monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of een provinciale Erfgoedverordening; het betreft geen karakteristiek pand en de Blauwpolderkade ligt niet in een karakteristiek gebied.
- Brandveiligheid: de brandpreventieve toets is geïntegreerd in de toets van het bouwplan aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Naar aanleiding van deze toets wordt bij de activiteit Bouwen een voorwaarde aan de vergunning verbonden dat het dak aan de westzijde van de recreatiewoning over een breedte van 3 m evenwijdig aan de perceelgrens, minimaal 30 minuten brandwerend moet worden uitgevoerd.
- Lichthinder: de recreatiewoning veroorzaakt geen lichthinder.
- Overig gemeentelijk beleid: er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.
- Planschadeovereenkomst: gezien de aard van de afwijkingen en het geringe risico op planschade 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; het initiatief voldoet hieraan.

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

Planologisch / stedenbouwkundig

Op 8 juni 2021 is het volgende planologisch/stedenbouwkundig advies uitgebracht: De aanvraag betreft het legaliseren van de recreatiewoning op Blauwpolderkade 27 te Hoogmade. De oppervlakte van de recreatiewoning dient teruggebracht te worden naar een oppervlakte van 90 m² (buitenwerks gemeten en inclusief aan- en bijgebouwen). Hiervoor worden een berging (à 41 m²) en een slaapkamer (à 10 m²) gesloopt. De oppervlakte die resteert (94,8 m²) is dan nog steeds groter dan de toegestane 90 m². Door gebruik te maken van de 10%-regel (binnenplanse afwijkingsmogelijkheid) kan er medewerking worden verleend aan deze overschrijding. Er zijn een aantal redenen waarom hier vanuit ruimtelijk oogpunt positief op wordt geadviseerd:

- * Gelet op de bouwkundige en constructieve staat van de recreatiewoning zou het het minst bezwaarlijk zijn om bij de recreatiewoning enkel de slaapkamer te verwijderen. Dat deel is namelijk ooit als uitbreiding aan de oorspronkelijke woning gebouwd.

- * De overschrijding van 4,8 m² is beperkt en past binnen de 10%-regel die in dit toch wel specifieke bestemmingsplan is opgenomen.
- * Doordat de totale oppervlakte überhaupt teruggebracht wordt zal er hoe dan ook sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitswinst.
- * In dit bestemmingsplan dient nog gemeten te worden volgens de oude methodiek (buitenwerks); bij meten volgens de nieuwe methodiek zou het zonder meer passend zijn (± 84 m²).

De overschrijding van ongeveer 5 m² is ruimtelijk aanvaardbaar.

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 twee binnenplanse afwijkingen waarover in beide gevallen positief is geadviseerd door de betrokken deskundigen.

Argumenten

- De aanvraag
 - kan binnenplannen vergund worden
 - past binnen het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.
- Er is een positieve reactie van de waterbeheerder.
- Er is een positief stedenbouwkundig advies.
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- Buren worden niet onevenredig in hun belangen getroffen.
- 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. 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: : W2021/133
Zaaknummer: : 43147
Omschrijving: : het realiseren van een recreatiewoning

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: : W2021/133
Zaaknummer: : 43147
Omschrijving: : het realiseren van een recreatiewoning

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