

De heer

datum 8 november 2021
ons kenmerk W2021/243
uw aanvraag van 19 juli 2021
uw kenmerk 6251725
behandeld door Γ
onderwerp **Omgevingsvergunning reguliere procedure**
bijlage(n) Div.

Geachte heer ,

Op 19 juli 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een zijaanbouw en een dakopbouw, geregistreerd onder nummer W2021/243.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie:

Plaatselijk bekend: Piet de Jongstraat 1 te Roelofarendsveen

Kadastraal bekend: Alkemade sectie B nummer 2345

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
- 2.22 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.

Bijgevoegde documenten

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

#	Soort	Naam/omschrijving
1.		Piet de Jongstraat 1, Omgevingsvergunning 19-10-21

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. 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 bouwen van een zijaanbouw en een dakopbouw.

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 aanvraag

Uw aanvraag voldeed niet aan de geldende indieningsvereisten. In verband hiermee hebben wij u op schriftelijk verzocht om aanvullende gegevens in te dienen.

Ook is, met uw instemming, op de volgende data de beslistermijn opgeschort:

- 19 juli 2021 tot 10 augustus,
-

Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort voor een totaal van 21 dagen.

Wij zijn van oordeel dat uw 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 en zal inhoudelijk worden getoetst.

Verlenging beslistermijn

Bij besluit van 6 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 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 Veenwetering 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

Het perceel valt onder de bepalingen uit het bestemmingsplan 'Veenwetering' en heeft hierin de enkelbestemming 'Wonen' (artikel 13) en de dubbelbestemming 'Archeologische waarden' (artikel 14)

De aanvraag voldoet aan de regels behorende tot de dubbelbestemming 'Archeologische waarden'. Binnen de enkelbestemming 'Wonen' zijn een aanbouw en een dakopbouw toegestaan. Echter, de aanvraag wijkt qua maatvoering af van het bepaalde in:

- Artikel 13.4 sub a Overschrijding van de goot- en bouwhoogte
 - Toegestaan goothoogte: maximaal 6 m en bouwhoogte maximaal 9 m
 - Aangevraagd goothoogte: 7,585 m en bouwhoogte 9,51 m
- Artikel 13.6. sub d Overschrijding breedte aanbouw
 - Toegestaan breedte van 2,5 meter
 - Aangevraagd breedte van 3,2 meter

Hierdoor is het aangevraagde in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan.

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 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 Veenwetering opgenomen regels inzake afwijking. Wel is het mogelijk het project te realiseren onder toepassing van de volgende artikelen:

- artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, aanhef en vierde lid van Bijlage II van het Bor:
 - een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw.
- artikel 2.12 eerste lid. Aanhef en onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, aanhef en eerste lid van de Bijlage II van het Bor:
 - een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Zoals hierboven aangegeven kent de Wabo de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan en passen beide bouwwerken binnen de reikwijdte van het Bor. De volgende vraag is of de benodigde afwijkingen passen 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.

Bij initiatieven wordt gebruik gemaakt van een zo eenvoudig mogelijke afwijking. Als het initiatief:

- a. past binnen de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4, Bijlage II van het Bor,
- b. niet strijdig is met de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten van dit hoofdstuk en
- c. de specifieke criteria van hoofdstuk 4, bestaat er een positieve grondhouding.
- d. voldoet aan de haalbaarheidstoets van hoofdstuk 5.

reactie

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

ad b) De strijdigheid betreft een bouwwerk als bedoeld in artikel 4.1 resp. artikel 4.4 van Bijlage II.

ad c) Uitgangspunt 1 zijn de algemene doelstellingen die zijn verwoord onder ad a) en ad b). Gezien het specifieke karakter van deze aanvraag en het positieve stedenbouwkundige advies is niet aan de overige uitgangspunten getoetst.

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: door uitvoering van het bouwplan worden ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context niet onevenredig beïnvloed; dit blijkt met name uit het 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 Piet de Jongstraat 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.
- Duurzaamheid: het bouwplan moet worden uitgevoerd conform de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit.
- Lichthinder: de uitbouw en de dakopbouw veroorzaken geen lichthinder.
- Overig gemeentelijk beleid: er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.
- Planschadeovereenkomst: gezien de aard van de aanvraag 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 (aanbouw)

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 1.I Bijbehorende bouwwerken in het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied.

In het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied bestaan mogelijkheden voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken en uitbreidingen daarvan. Realisatie hiervan is mogelijk onder de navolgende voorwaarden:

- De maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied bedraagt 3 meter.
 - o De bouwhoogte van de aanbouw voldoet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan. Gezien de situatie wordt er nu afgeweken van deze regel.
- De maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ligt 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
 - o Voldoet. Goothoogte van de aanbouw ligt op 2,9 meter
- De maximale breedte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het naar openbaar gebied gekeerde zijerf bedraagt 3 meter.
 - o Voldoet. Vergelijkbaar met de aanvraag piet van der Veldenstraat 24.
- Indien vrijstaande bijbehorende bouwwerken op meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw worden gerealiseerd, zijn uitsluitend functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken toegestaan.
 - o N.v.t.
- De stedenbouwkundige kwaliteit van de beoogde ontwikkeling is aanvaardbaar. Er dient een positief stedenbouwkundig aanwezig advies te zijn.
 - o op 25 oktober 2021 is een positief stedenbouwkundig advies uitgebracht.

specifieke beoordelingscriteria (opbouw)

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.II II Dakkapellen, dakopbouwen en soortgelijke uitbreidingen van een gebouw. Hierover wordt gezegd:

- Dakkapellen, dakopbouwen en soortgelijke uitbreidingen op een voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak zijn niet toegestaan
 - o akkoord, de dakopbouw komt in het achterdakvlak..
- Een dakopbouw mag niet uit meer dan één bouwlaag bestaan
 - o akkoord, de dakopbouw heeft maar één bouwlaag
- Een dakopbouw is uitsluitend toegestaan op het hoofdgebouw
 - o akkoord, de dakopbouw bevindt zich op het hoofdgebouw
- Op dakopbouwen zijn geen dakkapellen toegestaan
 - o akkoord, Op dakopbouw zal geen dakkapel worden gebouwd.
- Verhoging van de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen met maximaal 1 meter is toegestaan, met dien verstande dat de afwijking voor het vergroten van de bouwhoogte uitsluitend wordt verleend in combinatie met het vergroten van de goothoogte en daardoor de karakteristiek van het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt
 - o ter plaatse van de dakopbouw wordt de goothoogte en bouwhoogte verhoogd.
- De stedenbouwkundige kwaliteit van het initiatief is aanvaardbaar
 - o op 25 oktober 2021 is een positief stedenbouwkundig advies uitgebracht.

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

Planologisch / stedenbouwkundig

Op 25 oktober 2021 is het volgende planologisch/stedenbouwkundig advies uitgebracht: De aanvraag betreft het realiseren van een dakopbouw aan de achterzijde en een aanbouw aan de zijkant van de woning op het adres Piet de Jongstraat 1 te Roelofarendsveen. De dakopbouw zorgt voor een overschrijding van de in het bestemmingsplan maximaal toegestane goot- (7,6 m i.p.v. 6 m) en bouwhoogte (9,5 m i.p.v. 9 m). Echter, doordat op nummer 7 en 17 in dezelfde straat een vergelijkbare dakopbouw is/wordt gerealiseerd is het beoogde ontwerp met de bijbehorende strijdigheden te rechtvaardigen. De aanbouw zorgt op diens beurt voor een overschrijding van de maximale breedte die een aanbouw aan de zijgevel mag hebben (3,2 m i.p.v. 2,5 m). Ook hiervoor is gekeken naar wat er in deze buurt recentelijk maximaal is toegestaan. Bij de woning op het adres Piet van der Veldenstraat 24 is er in 2017 een vergunning verleend voor een aanbouw aan de zijkant van 3,2 m breed. De wens van deze initiatiefnemers was een aanbouw van 4,1 m breed, maar dit is dus na overleg op verzoek van de gemeente verkleind naar de maximaal reeds vergunde maat in de omgeving van 3,2 m. Het initiatief is dan ook stedenbouwkundig inpasbaar.

Milieu

Er zijn geen onderzoeken betreffende het milieu noodzakelijk.

Argumenten

- De aanvraag
 - heeft een maatschappelijke achtergrond;
 - past binnen de reikwijdte van het Bor.
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- 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.

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: : W2021/243

Zaaknummer: : 49873

Omschrijving: : het bouwen van een zijaanbouw en een dakopbouw

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: : W2021/243

Zaaknummer: : 49873

Omschrijving: : het bouwen van een zijaanbouw en een dakopbouw

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