

De heer
Kwikstaart 11
2451 WC LEIMUIDEN

datum 22 november 2021
ons kenmerk W2021/300
uw brief van 27 september 2021
uw kenmerk
behandeld door
onderwerp Omgevingsvergunning verbouwen garage naar thuiswerkruimte, aanbouw en verduurzamen woning Kwikstaart 11 te Leimuiden
bijlage(n) div.

Geachte heer ,

Op 27 september 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de garage naar thuiswerkruimte, het aanbouwen van een tuinkamer met garage/berging en het verduurzamen van de woning, geregistreerd onder nummer W2021/300.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie.

Plaatselijk bekend: Kwikstaart 11 te Leimuiden

Kadastraal bekend: Leimuiden, sectie A nummer 3740

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 verbouwen van de garage naar
thuiswerkruimte, het aanbouwen van een tuinkamer met
garage/berging en het verduurzamen van de woning Kwikstaart
11 te Leimuiden

W2021/300

Bijgevoegde documenten

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

#	Soort	Naam/omschrijving
1.		Tekeningenset Aanvraag

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,



Onderwerp: Omgevingsvergunning verbouwen van de garage naar
thuiswerkruimte, het aanbouwen van een tuinkamer met
garage/berging en het verduurzamen van de woning Kwikstaart
11 te Leimuiden

W2021/300

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 verbouwen van de garage naar
thuiswerkruimte, het aanbouwen van een tuinkamer met
garage/berging en het verduurzamen van de woning Kwikstaart
11 te Leimuiden

W2021/300

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 verbouwen van de garage naar thuiswerkruimte, het aanbouwen van een tuinkamer met
garage/berging en het verduurzamen van de 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

Wij hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn te verlengen op
grond van artikel 3.9, tweede lid van de Wabo.

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 Kernen Leimuiden – Rijnsaterwoude te Leimuiden met de enkelbestemming Wonnen (artikel 19) geldt. Het aangevraagde is in strijd met artikel 19.2.3, lid g, waarin staat dat bij een totale oppervlakte van het bouwperceel tot 300m² de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken 60m² mag zijn > in de nieuwe situatie is deze oppervlakte 64m².

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.

Onderwerp: Omgevingsvergunning verbouwen van de garage naar
thuiswerkruimte, het aanbouwen van een tuinkamer met
garage/berging en het verduurzamen van de woning Kwikstaart
11 te Leimuiden

W2021/300

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.

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 Kernen Leimuiden - Rijsaterwoude en heeft de bestemming Wonen (artikel 19).

Het plan wijkt af van

- artikel 19.2.3.g van de regels waarin staat dat bij een totale oppervlakte van het bouwperceel tot 300m² de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken 60m² mag zijn > in de nieuwe situatie is deze oppervlakte 64m².

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.

Buitenplanse Bor-afwijking

Het project past niet binnen de in het bestemmingsplan Kernen Leimuiden - Rijsaterwoude opgenomen regels inzake afwijking. Wel is het mogelijk het project te realiseren onder 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.

Het aantal woningen blijft gelijk, zodat wordt voldaan aan het gestelde in artikel 5, eerste lid van Bijlage II van het Bor.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Zoals hierboven aangegeven kent de Wabo de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan en past het betreffende bouwwerk 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 afwijkmogelijkheden 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 een bouwwerk 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 > is passend.

- Bij het vergroten van het hoofdgebouw mag de goot- en nokhoogte niet in strijd met het bestemmingsplan worden uitgevoerd > is passend.

- 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 > is passend.

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 overwegend 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 Kwikstaart ligt niet in een karakteristiek gebied.

- Privacy • Bezoning: gezien de situering en de hoogte van de te verbouwen garage en de uitbouw worden de privacy en de bezoning niet 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 betreft mede het verduurzamen van de woning.

- Overig gemeentelijk beleid: er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.

- Planschadeovereenkomst: gezien de aard en omvang van de strijdigheid 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 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.II Bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen ervan in het achtererfgebied en niet naar openbaar gebied gekeerd zijerf.

Hierover wordt het volgende gezegd. In het achtererfgebied en niet naar openbaar gebied gekeerd zijerf bestaan afwijkingsmogelijkheden voor (aangebouwde en vrijstaande) bijbehorende bouwwerken en uitbreidingen daarvan. Realisatie hiervan is mogelijk onder de navolgende voorwaarden:

- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet 0 of minimaal 1 meter bedragen > voldoet.
- De minimale afstand van een bijgebouw tot de voorgevelrooilijn moet 1 meter zijn > voldoet.
- De maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ligt 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw > voldoet.
- De stedenbouwkundige kwaliteit van de beoogde ontwikkeling is aanvaardbaar > er is een positief stedenbouwkundig advies.
- Binnen de woonkernen is het totaal bebouwd oppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet groter dan 150 m² én in dit geval geldt een maximaal bebouwingspercentage van 50% > voldoet.

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

Planologisch / stedenbouwkundig

Op 26 oktober 2021 is het volgende planologisch/stedenbouwkundig advies uitgebracht: De aanvraag betreft het verbouwen van de garage naar werkruimte en het realiseren van een aanbouw bij de woning op het adres Kwikstaart 11 te Leimuiden. De aanvraag is strijdig met de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bestemmingsplan. Het betreft echter achtererfgebied, dus de impact voor de omgeving is beperkt. Bovendien is er bij de woning aan de overkant op het adres Watersnip 14 ook een aanbouw gerealiseerd. Die aanbouw wijkt echter af van de maatvoering en uitstraling van de bestaande bouw. Het is wenselijker om een aanbouw te vergunnen die dezelfde hoogte en vormgeving heeft als de bestaande woning/garage. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de aanvraag stedenbouwkundig inpasbaar is.

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 relatief kleine strijdigheid c.q. afwijking van het totale bouwwerk waarvan tevens de impact op de omgeving beperkt is, gezien de situering van de aanbouw

Argumenten

- De aanvraag
 - past binnen de reikwijdte van het Bor;
 - past binnen het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening,
- 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.

Onderwerp: Omgevingsvergunning verbouwen van de garage naar
thuiswerkruimte, het aanbouwen van een tuinkamer met
garage/berging en het verduurzamen van de woning Kwikstaart
11 te Leimuiden

W2021/300

Conclusie

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning verbouwen van de garage naar
thuiswerkruimte, het aanbouwen van een tuinkamer met
garage/berging en het verduurzamen van de woning Kwikstaart
11 te Leimuiden

W2021/300

4. Bijlagen behorend bij de beschikking.

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning verbouwen van de garage naar
thuiswerkruimte, het aanbouwen van een tuinkamer met
garage/berging en het verduurzamen van de woning Kwikstaart
11 te Leimuiden

W2021/300

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling aanvang werkzaamheden

Kenmerk: : W2021/300
Zaaknummer: : 53131
Omschrijving: : het verbouwen van de garage naar thuiswerkruimte, het aanbouwen van
een tuinkamer met garage/berging en het verduurzamen van de 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 verbouwen van de garage naar
thuiswerkruimte, het aanbouwen van een tuinkamer met
garage/berging en het verduurzamen van de woning Kwikstaart
11 te Leimuiden

W2021/300

Onderwerp: Omgevingsvergunning verbouwen van de garage naar
thuiswerkruimte, het aanbouwen van een tuinkamer met
garage/berging en het verduurzamen van de woning Kwikstaart
11 te Leimuiden

W2021/300

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling beëindiging werkzaamheden

Kenmerk: : W2021/300
Zaaknummer: : 53131
Omschrijving: : het verbouwen van de garage naar thuiswerkruimte, het aanbouwen van
een tuinkamer met garage/berging en het verduurzamen van de 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

