

Mevrouw [REDACTED]  
[REDACTED]

datum 13 december 2021  
ons kenmerk W2020/353  
uw aanvraag van 31 december 2020  
uw kenmerk -  
behandeld door [REDACTED]  
onderwerp Omgevingsvergunning renoveren woningen en bouwen woning en garages  
Kruisweg 2, 4 en 6 te Woubrugge en toekennen nummeraanduiding  
bijlage(n) div.

Geachte mevrouw [REDACTED]

Op 31 december 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het renoveren van twee woningen en het bouwen van een woning en garages, geregistreerd onder nummer W2020/353.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie:

Plaatselijk bekend: Kruisweg 2, 4 en 6 te Woubrugge

Kadastraal bekend: Woubrugge, sectie C, nummer 2182

## Besluit

Wij besluiten hierbij:

a. Gelet op:

- artikel 2.1, eerste lid, onder a juncto artikel 2.10 van de 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 voorwaarden;

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

### **Bijgevoegde documenten omgevingsvergunning**

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

| #  | Soort      | Naam/omschrijving                 |
|----|------------|-----------------------------------|
| 1. | tekening   | bestektekening nieuwe situatie    |
| 2. | tekening   | garage                            |
| 3. | tekening   | brandveiligheid                   |
| 4. | tekening   | situatie woningen en garages      |
| 5. | tekening   | principedetails woningen          |
| 6. | tekening   | oppervlaktes woningen             |
| 7. | tekening   | ventilatiebalans woningen         |
| 8. | tekening   | bestektekening bestaande situatie |
| 9. | rapportage | Bouwbesluitberekeningen           |

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 (oostelijke) woning de nummeraanduiding Kruisweg 6 te Woubrugge toe te kennen.

Op grond van de Wet BAG moeten alle verblijfsobjecten worden geregistreerd en worden voorzien van een adres. Het betreffende pand voldoet aan alle daaraan geformuleerde kenmerken zodat aan de woning een nummeraanduiding is toegekend.

U kunt op [www.postnl.nl/postcode-zoeken](http://www.postnl.nl/postcode-zoeken) de postcode voor het pand vinden.

### **Bijgevoegd document nummeraanduiding**

Het volgende document wordt meegezonden met het besluit nummeraanduiding en is als  
gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

| #  | Soort    | Naam/omschrijving |
|----|----------|-------------------|
| 1. | tekening | nummeraanduiding  |

### **Inwerkingtreding vergunning**

Gelet op artikel 6.1, eerste lid 1 van de Wabo treedt de beschikking in werking met ingang van de dag na bekendmaking, zijnde de verzending van deze beschikking.

Onderwerp: Omgevingsvergunning renoveren woningen en bouwen  
woning en garages Kruisweg 2, 4 en 6 te Woubrugge en  
toekennen nummeraanduiding

W2020/353

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](http://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 renoveren woningen en bouwen  
woning en garages Kruisweg 2, 4 en 6 te Woubrugge en  
toekennen nummeraanduiding

W2020/353

## **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 renoveren van twee woningen en het bouwen van een woning en garages.

### **Bevoegd gezag**

Gelet op bovenstaande projectomschrijving en 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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. U bent op 15 februari 2021 schriftelijk verzocht om aanvullende gegevens in te dienen. De termijn voor het aanleveren van deze gegevens is bij brieven van 12 april 2021, 23 april 2021 en 3 mei 2021 met twee respectievelijk één en één week verlengd. Op 2 juni 2021 is verzocht om nadere aanvullende gegevens aan te leveren. De laatste (nadere) aanvullende gegevens zijn op 4 oktober 2021 ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de aanvullingen daarop voldoende informatie bevatten 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 Wabo**

Bij besluit van 17 mei 2020 hebben wij op grond van artikel 3.9, tweede Wabo de beslistermijn met zes weken verlengd.

### **Opschorten beslistermijn Wabo**

Bij besluit van 12 augustus 2021 hebben wij op grond van artikel 4.15, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht de behandeltermijn met acht weken opgeschort.

### **Opschorten beslistermijn Bibob**

Bij besluit van 6 oktober 2021 hebben wij op grond van artikel 31 juncto artikel 15 van de Wet Bibob de behandeltermijn met twaalf weken opgeschort.

## **2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk**

### **Overwegingen**

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 Kernen Woubrugge - Hoogmade met de bestemmingen Tuin (artikel 15), Wonen (artikel 18), Waarde - Archeologie 1 (artikel 21) en Waterstaat - Waterkering (artikel 23). Ook zijn de Algemene bouwregels (artikel 25) van toepassing.

Het aangevraagde is niet in strijd met de regels van de bestemmingen Waarde - Archeologie 1 en Waterstaat - Waterkering. De aanvraag is echter in strijd met de regels van de bestemming Tuin aangezien een deel van de garages/bergingen op gronden worden gebouwd waar het bouwen van gebouwen niet is toegestaan. Ook is de aanvraag in strijd met de regels van de bestemming Wonen aangezien er meer woningen worden gebouwd dan is toegestaan en de maximale bouwhoogte bij het bouwen van de nieuwe woning wordt overschreden. Tot slot is de aanvraag in strijd met de Algemene bouwregels aangezien de dakkapel aan de voorzijde te dicht op de dakvoet wordt gebouwd en niet is voorzien in het bouwen van een dakkapel op de achterzijde van de woning.

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 en 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. 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. 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.
- c. Het vuilwaterriool moet worden aangesloten op het aanwezige gemeenteriool.
- d. Als rechthebbende van de woning moet de vergunninghouder binnen vier weken na realisatie de nummeringaanduiding duidelijk zichtbaar aanbrengen.
- e. Vanwege de gedeeltelijke toerekening van de noodzakelijke parkeerplaatsen aan de te bouwen garages mogen de garages niet vervreemdt worden van de woningen.

**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

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Kernen Woubrugge - Hoogmade met de bestemmingen Tuin (artikel 15) en Wonen (artikel 18) en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 (artikel 21) en Waterstaat - Waterkering (artikel 23). Ook zijn van toepassing de Algemene bouwregels (artikel 25).

Het plan past binnen beide dubbelbestemmingen. Het plan wijkt af van

- a) artikel 15.2.1.a van de regels waarin staat dat het bouwen van gebouwen niet is toegestaan > een deel van de garages/bergingen wordt gebouwd op gronden met deze aanduiding;
- b) artikel 18.2.1.c van de regels waarin staat dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen mogen worden gebouwd > er worden drie woningen 'ineen' gebouwd;
- c) artikel 18.2.1.g van de regels waarin staat dat de goothoogte resp. bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de betreffende aanduidingen > de verbeelding geeft een bouwhoogte aan van maximaal 8 m aan en de bouwhoogte wordt 8,7 m;
- d) artikel 25.5.c van de regels waarin staat dat de onderzijde van een dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1,0 m boven de dakvoet gesitueerd dient te worden > de dakkapel wordt dichters dan 0,5m op de dakvoet gebouwd;
- e) artikel 25.5 van de regels waarin staat dat dakkapellen aan de voorzijde van de woning zijn toegestaan > er is een dakkapel aan de achterzijde van de woning voorzien.

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 het bouwplan alleen kan worden uitgevoerd indien toestemming wordt verleend voor het bouwen en het gebruik in afwijking van het planologische regime.

#### *Buitenplanse Bor-afwijkingen*

Het project past niet binnen de in het bestemmingsplan Kernen Woubrugge - Hoogmade 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

- (ad a en ad c) artikel 4, eerste lid Bor: een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan;

- (ad b) artikel 4, eerste lid Bor: een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, in combinatie met artikel 4, negende lid Bor: het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein;
- (ad d en ad e) artikel 4, vierde lid 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 ongeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw.

Het aantal woningen neemt toe, zodat niet wordt voldaan aan het gestelde in artikel 5, eerste lid van Bijlage II van het Bor. Echter, ingevolge het bepaalde in artikel 5.1.c is deze eis niet van toepassing in de gevallen, bedoeld in artikel 4, onderdelen 9 (en 11).

#### Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Zoals hierboven aangegeven kent de Wabo de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan en passen de betreffende bouwwerken en de betreffende activiteit binnen de reikwijdte van het Bor. De volgende vraag is of de benodigde afwijking past in het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.

- artikel 4, eerste lid en negende lid

#### *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 bouwwerken en een activiteit als bedoeld in de artikelen 4.1 en 4.9 van Bijlage II.

ad c) Uitgangspunt 1 zijn de algemene doelstellingen die zijn verwoord onder ad a) en ad b).

Van de overige uitgangspunten is van toepassing Uitgangspunt 3 Realisatie en/of toename van (bedrijfs)woningen en/of een uitbreiding daarvan, voor wat betreft de volgende regels:

- Het vergroten van woningen en de daarbij behorende bouwwerken en overkappingen is gemaximaliseerd tot 750m<sup>3</sup> per woning > akkoord, de woningen zijn kleiner dan 750m<sup>3</sup>.
- Bij het vergroten van het hoofdgebouw mag de goot- en nokhoogte niet in strijd met het bestemmingsplan worden uitgevoerd > de bouwhoogte overschrijdt de toegestane maat met ca. 9%. Gezien deze geringe overschrijding, het positieve stedenbouwkundige advies én het feit dat de hoogte van de naastgelegen woningen 9,3 m bedraagt, is er naar onze mening geen aanleiding op dit punt een negatieve grondhouding aan te nemen.

- 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 > akkoord, er is ter zake een positief stedenbouwkundig advies uitgebracht.

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 Kruisweg 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.
- Hoogheemraadschap van Rijnland: het HHR heeft op 1 oktober 2021 een positief advies uitgebracht.
- Overig gemeentelijk beleid: er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.
- Planschadeovereenkomst • Anterieure overeenkomst • Exploitatieplan: met aanvraagster is een anterieure overeenkomst gesloten.
- 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 I. Bijbehorende bouwwerken, maar in verschillende vormen: als garage/berging, in de hoogte en de wijze van bouwen. Een en ander maakt dat niet concreet getoetst kan worden aan de uitgewerkte specifieke regels van het beleid op dit onderdeel. Naar onze mening bieden de inhoud van dit onderdeel en het stedenbouwkundige advies voldoende aanleiding voor een positieve conclusie ten aanzien van dit toetsingskader.

#### - artikel 4, vierde lid

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 4.4 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 bouwwerken 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 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 4.II Dakkapellen, dakopbouwen en soortgelijke uitbreidingen van een gebouw en hiervoor gelden - voor zover van toepassing - de volgende voorwaarden:

- Dakkapellen, dakopbouwen en soortgelijke uitbreidingen op een voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak zijn niet toegestaan > de op het voordakvlak voorziene dakkapel is reeds op grond van de planregels toegestaan.
- Op dakopbouwen zijn geen dakkapellen toegestaan > hiervan is geen sprake.
- 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 aangetast > de dakkapellen tasten het straat- en bebouwingsbeeld niet aan, dit blijkt het uit stedenbouwkundige advies.
- De stedenbouwkundige kwaliteit van het initiatief is aanvaardbaar > ter zake is positief geadviseerd.

#### Conclusie

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

#### Planologisch / stedenbouwkundig

Ten tijde van de beoordeling op het principieverzoek is al een planologisch / stedenbouwkundig advies uitgebracht. Nu de onderhavige aanvraag voor wat betreft de woning niet is veranderd blijft het advies ongewijzigd:

De bebouwing op Kruisweg 2-4 staat al zo'n acht jaar leeg en raakt steeds verder in verval. Het is een doorn in het oog van velen en het is dan ook wenselijk dat deze woningen worden opgeknapt. Enerzijds om de entree van Woubrugge op te waarderen en anderzijds biedt het de mogelijkheid om bebouwde ruimte beter te benutten en zodoende het waardevolle buitengebied zoveel mogelijk open te houden. De uitbreiding van twee naar drie

wooneenheden zal plaatsvinden zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Immers, de derde woning komt op de plek waar reeds een grote aanbouw staat. Zodoende zal enkel het volume in beperkte mate toenemen en dus zal de impact op het straatbeeld nihil zijn.

NB.

De iets grotere garages/bergingen behoeven naar mening van de medewerker ruimte en planologie vanwege de geringe ruimtelijke impact niet in het advies te worden betrokken.

### Parkeren

De aanvraagster heeft op de situatietekening aangegeven dat wordt voorzien in de aanleg van drie parkeerplaatsen op eigen terrein. Ook wordt er geparkeerd in de drie garages; deze mogen rekenkundig slechts als 1,2 parkeerplaats meegerekend worden.

In totaal zijn er derhalve vier parkeerplaatsen voorzien en de medewerker verkeer- en vervoer heeft hierover positief geadviseerd.

Vanwege het gedeeltelijk toerekenen van het parkeren aan de garages, is het is wenselijk een voorwaarde aan de vergunning te verbinden dat de garages 'verbonden' moeten blijven aan de woningen.

### Belangenafweging

Het belang van aanvraagster 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 waarbij de private belangen niet worden geschaad door de ongewijzigde afstand ten opzichte van de perceelgrenzen.

### Argumenten

- De aanvraag
  - past binnen de reikwijdte van het Bor;
  - voorziet in een verbetering van de situatie en het aanzien ter plaatse.
  - Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- Met aanvraagster is een anterieure overeenkomst 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 renoveren woningen en bouwen  
woning en garages Kruisweg 2, 4 en 6 te Woubrugge en  
toekennen nummeraanduiding

W2020/353

#### **4. Bijlagen behorend bij de beschikking**

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning renoveren woningen en bouwen  
woning en garages Kruisweg 2, 4 en 6 te Woubrugge en  
toekennen nummeraanduiding

W2020/353

Ingekomen: \_\_\_\_\_  
(in te vullen door gemeente)

## Formulier mededeling aanvang werkzaamheden

Kenmerk: : W2020/353  
Zaaknummer: : 37941  
Omschrijving: : het renoveren van twee woningen en het bouwen van een woning en  
garages

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](mailto: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 renoveren woningen en bouwen  
woning en garages Kruisweg 2, 4 en 6 te Woubrugge en  
toekennen nummeraanduiding

W2020/353

Ingekomen: \_\_\_\_\_  
(in te vullen door gemeente)

## Formulier mededeling beëindiging werkzaamheden

Kenmerk: : W2020/353

Zaaknummer: : 37941

Omschrijving: : het renoveren van twee woningen en het bouwen van een woning en  
garages

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](mailto:omgevingsloket@kaagenbraassem.nl)

t.a.v. administratie cluster VTH

of

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