

De heer
Merelplantsoen 44
2371 NX Roelofarendsveen

datum 15 december 2021
ons kenmerk W2021/342
uw brief van
uw kenmerk
behandeld door
onderwerp Omgevingsvergunning reguliere procedure
bijlage(n) -div-

Geachte heer ,

Op 12 november 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van de voorgevel, geregistreerd onder nummer W2021/342.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie.

Plaatselijk bekend: Merelplantsoen 44 te Roelofarendsveen

Kadastraal bekend: Alkemade, sectie B met perceelnummer 2989

Besluit

Wij besluiten hierbij:

a. Gelet op de artikelen:

- 2.1 lid 1 onder a juncto artikel 2.10,
- 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12,

artikel 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.

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.

Bijgevoegde documenten

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

Soort	Naam/omschrijving
1. Tekening	Palenplan en funderingsplan
2. Tekeningen	Kadastrale situatie, aanzichten, details en gegevens Bouwbesluit

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. 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 uitbreiden van de voorgevel (door het realiseren van een aanbouw).

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.

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 ligt in het gebied waarvoor bestemmingsplan ontwerp Veenwetering 2021 en het geldende plan Veenwetering te Roelofarendsveen geldt. Op deze locatie is de bestemming Tuin, artikel 12 en de bestemming Wonen, artikel 13 van toepassing. 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 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.

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. 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 Veenwetering. In het huidige bestemmingsplan gelden de bestemming Wonen (artikel 13) en de dubbelbestemming Archeologische waarden (artikel 14) en in het ontwerpbestemmingsplan geldt de bestemming Tuin (artikel 12).

Het plan wijkt af van

- artikel 13.6.b.1 van de huidige regels waarin staat dat bebouwing van de zone 'erf' met aanbouwen en bijgebouwen is toegestaan tot maximaal 50% van de totale oppervlakte > de aanbouw komt aan de voorzijde van de woning, niet in de zone erf;
- artikel 13.6.e en 13.f van de huidige regels waarin staat dat aanbouwen aan de voorgevel de voorgevelrooilijn met maximaal 1 m¹ mogen overschrijden resp. dat de breedte van aanbouwen aan de voorgevel maximaal 2/3 van de breedte van de originele voorgevel mag bedragen en de zijgevellijn niet mag overschrijden > de diepte van de aanbouw is ca. 3m en de breedte is gelijk aan het betreffende gedeelte van de voorgevel;
- artikel 12.1 van de ontwerpregels waarin staat dat deze gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, groenvoorzieningen etc. > een aanbouw is hier niet passend;
- artikel 12.2.1.a van de ontwerpregels waarin staat op deze gronden het bouwen van gebouwen niet is toegestaan; ingevolge artikel 12.2.1.b zijn erkers en voorportalen op zich toegestaan maar de gewenste aanbouw voldoet niet aan de betreffende maten.

Hierdoor is het project strijdig met het bestemmingsplan, zowel geldend als ontwerp.

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 OF het gebruik 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 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

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 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 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 > akkoord.
- Bij het vergroten van het hoofdgebouw mag de goot- en nokhoogte niet in strijd met het bestemmingsplan worden uitgevoerd > niet van toepassing.
- 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 > hoogten zijn akkoord, breedte en diepte worden overschreden c.q. vormen de aanleiding voor de onderhavige afwijkprocedure.

ad d) Voor wat betreft de specifieke criteria van hoofdstuk 4 wordt verwezen naar hetgeen hieronder bij *specifieke beoordelingscriteria* is vermeld.

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 het Merelplantsoen ligt niet in een karakteristiek gebied.

- Privacy • Bezonning: gezien de situering, uitvoering en hoogte van de aanbouw worden privacy en bezonning van omwonenden resp. aangrenzende percelen niet overwegend 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 uitbouw veroorzaakt geen lichthinder.

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

- Planschadeovereenkomst: gezien de aard van de aanvraag en de impact van de betreffende afwijking 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 1.1 Bijbehorende bouwwerken en uitbreiding voor de voorgevelrooilijn. Hierover wordt gezegd: Er wordt geen medewerking verleend aan het oprichten van gebouwen of bouwwerken in het voorerfgebied en het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied.

Feitelijk is de aanbouw derhalve in strijd met dit criterium.

Strijdigheid met een van de specifieke beoordelingscriteria binnen deze paragraaf van het Afwijkingenbeleid leidt in algemene zin tot de conclusie dat er een negatieve grondhouding bestaat ten aanzien van het initiatief. Dit betekent niet dat het initiatief in alle gevallen niet mogelijk is, maar dat er bijzondere omstandigheden moeten zijn en een zware motiveringsplicht geldt om de negatieve grondhouding in een positieve grondhouding te veranderen.

Hierover wordt het volgende opgemerkt.

- Vergelijk met hetgeen wel is toegestaan

Vóór de voorgevelrooilijn is het o.a. toegestaan de ruimte tussen de voorgevel en een vrijstaand schuurtje aan de voorste perceelsgrens te bebouwen, al dan niet in samenhang met het vergroten van de entree. De impact van de onderhavige aanvraag is hiermee min of meer vergelijkbaar. Voor de volledigheid is gekeken naar de regels die hieraan zijn verbonden in het Afwijkingenbeleid:

- De bijbehorende bouwwerken dienen functioneel verbonden te zijn met de woonbestemming > akkoord.
- De plaatsing van de bijbehorende bouwwerken mag het uitzicht en de lichttoetreding van de (omliggende) woningen niet onevenredig belemmeren > hiervan is geen sprake.
- Er dient altijd een vrije doorgang tot de voordeur gewaarborgd te blijven ten behoeve van bereikbaarheid en vindbaarheid door hulpdiensten (vrij doorgangsgebied) > akkoord.
- Er dient een toegangspad van ten minste 0,85 meter breed vanaf de straat tot de voordeur vrij te blijven van bebouwing en obstakels > akkoord.
- De verkeersveiligheid, zoals zicht op in- en uitritten, mag niet onevenredig verslechteren > hiervan is geen sprake.

- Bijzondere omstandigheden

De situering van de woning Merelplantsoen 44 maakt dat er sprake is van bijzondere omstandigheden: door de plaatsing hiervan ten opzichte van nummer 42 is er een lange en hoge blinde gevel aanwezig, waardoor de 'voortuin' van nummer 44 een soort van pijpenla is. Er komt weinig licht en het grootste deel van het voorerf is niet echt goed bruikbaar.

- Motivering

De aanbouw (met lichtkoepel) zorgt voor meer lichtinval in de donkere woning en de lange hoge blinde gevel van nummer 42 krijgt een vriendelijker aanzien. Hierdoor wordt het woongenot vergroot. Ook het aanzicht vanaf de openbare weg wordt verfraaid. Verder blijft er voldoende afstand tussen de aanbouw en de voorste perceelsgrens, zoals benoemd in artikel 12 van de nieuwe planregels.

- Impact op de omgeving

De impact op de omgeving is minimaal dan wel positief: de voorgevel wijzigt iets en krijgt een fraaier aanzien; de plaatsing is tussen twee gevels zodat schaduwwerking voor burens niet aan

de orde is. 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 dit onderdeel en met name het stedenbouwkundige advies kan geconcludeerd 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 24 november 2021 is het volgende planologisch / stedenbouwkundig advies uitgebracht: De aanvraag betreft het realiseren van een aanbouw aan de voorzijde van de woning op het adres Merelplantsoen 44 te Roelofarendsveen. Een (dusdanige) uitbouw voor de voorgevel is niet toegestaan volgens het bestemmingsplan. In het voortraject van deze aanvraag heeft er intensieve afstemming plaatsgevonden tussen de aanvragers en de gemeente. De initiatiefnemers hadden aanvankelijk een uitbouw over twee lagen voor ogen. Dit werd stedenbouwkundig niet wenselijk geacht vanwege een te grote aantasting van het straatbeeld. Het nu ingediende ontwerp is conform hetgeen uiteindelijk overeen is gekomen in het voortraject. Dit ontwerp is vergelijkbaar met wat er in de buurt op het adres Westland 10 voor aanbouw is gerealiseerd en op deze manier blijft het straatbeeld zoveel mogelijk intact. De aanvraag is dan ook stedenbouwkundig inpasbaar.

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 aanbouw weinig dan wel een positieve impact op de omwonenden c.q. de omgeving heeft.

Argumenten

- De aanvraag past binnen de reikwijdte van het Bor.
- 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.

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: : W2021/342
Zaaknummer: : 399273
Omschrijving: : het uitbreiden van de voorgevel

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: : W2021/342
Zaaknummer: : 399273
Omschrijving: : het uitbreiden van de voorgevel

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