

De heer  
Van Wassenaarstraat 32  
2481 XJ WOUBRUGGE

datum 20 december 2021  
ons kenmerk W2021/288  
uw brief van 13 september 2021  
uw kenmerk  
behandeld door C  
onderwerp Omgevingsvergunning voor het bouwen van een schuur in de zijtuin tegen de woning en een overkapping in de achtertuin aan de van Wassenaarstraat 32 te Woubrugge  
bijlage(n) 1

Geachte heer

Op 13 september 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een schuur in de zijtuin tegen de woning en een overkapping in de achtertuin (legalisatie), geregistreerd onder nummer W2021/288.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie.

Plaatselijk bekend: Van Wassenaarstraat 32 te Woubrugge

Kadastraal bekend: Woubrugge, sectie B nummer 3288

## Besluit

Wij besluiten hierbij:

a. Gelet op:

- artikel 2.1, eerste lid, onder a juncto artikel 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de 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 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen, en voorschriften indien genoemd.
  - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, gelet op de in onderdeel 3 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen.

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het bouwen van een schuur  
in de zijtuin tegen de woning en een overkapping in de  
achtertuin aan de van Wassenaarstraat 32 te Woubrugge

W2021/288

### **Bijgevoegde documenten**

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

#	Soort	Naam/omschrijving
1.		6368641_1631559493178_Plattegrond_met_perceel_en_afmetingen_bouwwer k

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](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 voor het bouwen van een schuur  
in de zijtuin tegen de woning en een overkapping in de  
achtertuin aan de van Wassenaarstraat 32 te Woubrugge

W2021/288

## **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 bouwen van een schuur in de zijtuin tegen de woning en een overkapping in de  
achtertuin (legalisatie).

### **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**

Bij besluit van 8 november 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 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 Woubrugge-Hoogmade te Woubrugge met de enkelbestemming Wonen (artikel 18) geldt en tevens de Algemene bouwregels (artikel 25) van belang zijn.. Het aangevraagde is in strijd met onderstaande artikelen.

- artikel 18.2.2.a van de regels waarin staat dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak of in het achtererfgebied > de schuur staat buiten het bouwvlak en in het naar openbaar gebied gekeerd zijerfgebied;
- artikel 25.6.b van de regels waarin staat overkappingen achter de voorgevellijn en binnen het bouwvlak worden gebouwd > de overkapping staat buiten het bouwvlak.

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 2 behorend bij deze beschikking.

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het bouwen van een schuur  
in de zijtuin tegen de woning en een overkapping in de  
achtertuin aan de van Wassenaarstraat 32 te Woubrugge

W2021/288

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**

Zoals aangegeven in onderdeel 2 voldoet de aanvraag niet aan de regels van de bestemming Wonen (artikel 18) en de Algemene bouwregels (artikel 25) en betreft het om die reden tevens een aanvraag voor een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Dit betekent dat de activiteit alleen kan worden uitgevoerd indien toestemming wordt verleend voor het afwijken van het planologische regime.

#### **Buitenplanse Bor-afwijking**

Het project past niet binnen de in het bestemmingsplan Kernen Woubrugge - Hoogmade opgenomen regels inzake afwijking. Wel is het mogelijk beide bouwwerken 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 passen de betreffende bouwwerken 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 strijdigheden betreffen bouwwerken 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).

Verder is formeel gezien van toepassing Uitgangspunt 3. Realisatie en/of toename van (bedrijfs)woningen en/of een uitbreiding daarvan, voor zover het de volgende voorwaarden betreft:

- Het vergroten van woningen en de daarbij bijbehorende bouwwerken en overkappingen is gemaximaliseerd tot 750m<sup>3</sup> per woning > akkoord.

- Met inachtneming van het hiervoor bepaalde dient bij bouwplannen aangesloten te worden bij de omgeving wat betreft zaken als goot- en nokhoogte en voorgevelrooilijn > akkoord.

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 legalisatie van de bouwwerken worden ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context niet onevenredig beïnvloed; dit blijkt met name 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 Van Wassenaarstraat ligt niet in een karakteristiek gebied.
- Verkeersveiligheid: gezien de situering van de bouwwerken hebben deze geen invloed op de verkeersveiligheid (uitzicht) ter plaatse.
- Privacy • Bezonning: gezien de situering en de hoogte van de bouwwerken hebben deze geen invloed op de privacy en de bezonning van omwonenden c.q. aangrenzende percelen.
- Lichthinder: de schuur en de overkapping veroorzaken geen lichthinder.
- Overig gemeentelijk beleid: er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.
- Planschadeovereenkomst: gezien de aard van de aanvraag 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.

##### *- schuur*

Het gaat in dit geval om 1.1 Bijbehorende bouwwerken en uitbreiding voor de voorgevelrooilijn of in het naar openbaar gebied gekeerd zijfgebied. Hierover wordt gezegd: Er wordt geen medewerking verleend aan het oprichten van gebouwen of bouwwerken in het voorerfgebied en het naar openbaar gebied gekeerde zijfgebied.

In beide gebieden bestaan wel afwijkingsmogelijkheden voor enkele bijbehorende bouwwerken, voor zover niet binnen beschermd dorpsgezicht gelegen, waaronder (d.) aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het naar openbaar gebied gekeerde zijfgebied. Aangezien hiervan sprake is, is de schuur getoetst aan de betreffende regels:

- 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 > akkoord.
- Er dient altijd een vrije doorgang tot de voordeur gewaarborgd te blijven ten behoeve van bereikbaarheid en vindbaarheid door hulpdiensten (vrij doorgangsgebied) > niet van toepassing.
- Er dient een toegangspad van ten minste 0,85 meter breed vanaf de straat tot de voordeur vrij te blijven van bebouwing en obstakels > niet van toepassing.
- De verkeersveiligheid, zoals zicht op in- en uitritten, mag niet onevenredig verslechteren > akkoord.
- De maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het naar openbaar gebied gekeerde zijfgebied bedraagt 3 meter > akkoord, dit is 2,7m.
- De maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ligt 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw > akkoord, dit is 2,7m.
- De maximale breedte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het naar openbaar gebied gekeerde zijfgebied bedraagt 3 meter > akkoord, dit is 2,8m.

- Indien vrijstaande bijbehorende bouwwerken op meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw worden gerealiseerd, zijn uitsluitend functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken toegestaan > niet van toepassing.
- De stedenbouwkundige kwaliteit van de beoogde ontwikkeling is aanvaardbaar. Er dient een positief stedenbouwkundig aanwezig advies te zijn > akkoord, er is een positief advies.
  - overkapping

Het gaat in dit geval om 1.II II Bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen ervan in het achtererfgebied en niet naar openbaar gebied gekeerd zijerf. Hierover wordt gezegd: In het achtererfgebied en niet naar openbaar gebied gekeerd zijerf bestaan afwijkmogelijkheden 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 > akkoord, dit is 0 meter
- De minimale afstand van een bijgebouw tot de voorgevelrooilijn moet 1 meter zijn > akkoord, de overkapping staat in de achtertuin.
- De maximale goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter > akkoord, dit is 2,36m.
- Indien vrijstaande bijbehorende bouwwerken op meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw worden gerealiseerd, zijn uitsluitend functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken toegestaan > akkoord.
- De stedenbouwkundige kwaliteit van de beoogde ontwikkeling is aanvaardbaar > akkoord, er is een positief stedenbouwkundig advies.
- Binnen de woonkernen is het totaal bebouwd oppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet groter dan 150 m<sup>2</sup> én aangezien er sprake is van een hoekwoning in een rij mag maximaal 50% van het zij- en achtererf bebouwd worden > akkoord, het zij- en achtererf meet ca. 92m<sup>2</sup> en er is 26,30m<sup>2</sup> bebouwd.

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

#### Planologisch

Op 6 december 2021 is het volgende planologisch/stedenbouwkundig advies uitgebracht: De aanvraag betreft het realiseren van een schuur en een overkapping bij de woning op het adres Van Wassenaarstraat 32 te Woubrugge. De schuur is strijdig met het bestemmingsplan, omdat deze in het naar openbaar gekeerd zijerfgebied is gelegen. Een aanbouw aan de zijkant van een hoekwoning is niet ongevoel. Zo is er bij de woning op Cornelis Kempenaarlân 113 in de buurt iets vergelijkbaars gerealiseerd. De berging is bovendien wel 1 meter achter de voorgevel gesitueerd, zodat de schuur vanaf de voorzijde van de straat (lang/grotendeels) niet zichtbaar zal zijn en de impact op het straatbeeld zodoende beperkt is. De overkapping is in strijd met de voorschriften uit het bestemmingsplan, omdat deze buiten het bouwvlak gerealiseerd wordt. Echter, een overkapping in de achtertuin en in het verlengde van een schuur is natuurlijk niet ongebruikelijk. Qua materialisatie sluit de overkapping bovendien goed aan bij de erfafscheiding en de rest van de omgeving. Al met al wordt geconcludeerd dat de berging en de overkapping ruimtelijk inpasbaar zijn.

#### Handhaving

De aanvraag betreft legalisatie van reeds geplaatste bouwwerken.

#### 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 impact

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het bouwen van een schuur  
in de zijtuin tegen de woning en een overkapping in de  
achtertuin aan de van Wassenaarstraat 32 te Woubrugge

W2021/288

op de omgeving aanvaardbaar is en de private belangen van omwonenden niet worden  
geschaad.

#### Argumenten

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

#### **Conclusie**

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het bouwen van een schuur  
in de zijtuin tegen de woning en een overkapping in de  
achtertuin aan de van Wassenaarstraat 32 te Woubrugge

W2021/288

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

- Folder Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden