

De heer

AALSMEER

datum 23 juli 2021
ons kenmerk W2021/093
uw brief van 16 maart 2021
uw kenmerk
behandeld door
onderwerp Omgevingsvergunning uitbreiden aanbouw eerste verdieping, zolder en doortrekken dak aan de Kerkweg 50 te Woubrugge
bijlage(n) div.

Geachte heer ,

Op 16 maart 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van de aanbouw met een eerste verdieping en zolder en het doortrekken van het dak, geregistreerd onder nummer W2021/093.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie.

Plaatselijk bekend: Kerkweg 50 te Woubrugge

Kadastraal bekend: Woubrugge, sectie B nummer 2862

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 uitbreiden aanbouw eerste verdieping, zolder en doortrekken dak aan de Kerkweg 50 te Woubrugge

W2021/093

Bijgevoegde documenten

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

#	Soort	Naam/omschrijving
1.		5913603_1625705289323_21329_N-20_06-07-2021
2.		5913603_1626870866150_2481KD_50_-02_Opbouw
3.		5913603_1626870866169_2481KD_50-02_- _A1.0_Constructie_Overzichten
4.		5913603_1623718783015_21329_N-101_14-06-2021

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.

Onderwerp: Omgevingsvergunning uitbreiden aanbouw eerste verdieping, zolder en doortrekken dak aan de Kerkweg 50 te Woubrugge

W2021/093

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 aanbouw met een eerste verdieping en zolder en het doortrekken van het dak.

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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 4 juni 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Naar aanleiding daarvan hebben we gegevens ontvangen op 15 juni 2021. Hiernaast is de beslistermijn, met instemming van de aanvrager, opgeschort op 2 juli 2021 met 3 weken.

Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort voor een totaal van 33 dagen.

Wij zijn van oordeel dat de 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.

Verlenging beslistermijn

Bij besluit van 11 mei 2021 hebben wij op grond van artikel 3.9, tweede lid 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 geldt en heeft de bestemming Wonen (artikel 18) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 (artikel b). Gezien de aard van de aanvraag is de archeologische dubbelbestemming niet aan de orde. Het plan is strijdig met onderstaande artikelen.

- artikel 18.2.1.a van de regels waarin staat dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- artikel 18.2.1.i.b van de regels waarin staat dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen 3m dient te bedragen.

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.

Onderwerp: Omgevingsvergunning uitbreiden aanbouw eerste verdieping, zolder en doortrekken dak aan de Kerkweg 50 te Woubrugge

W2021/093

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 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 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 buitenplans 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). 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 > akkoord.

- 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.

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.
- 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 Kerkweg ligt niet in een karakteristiek gebied.
- Privacy • Bezonning: gezien de situering en de uitvoering van de uitbreiding worden privacy en bezonning niet onevenredig 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.
- Overig gemeentelijk beleid: er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.
- Planschadeovereenkomst • Anterieure overeenkomst • Exploitatieplan: met aanvrager is een 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 I Bijbehorende bouwwerken. Het vervolg van deze paragraaf is evenwel bijbehorende bouwwerken in het voor-, achter- of zijerfgbied (al dan niet openbaar). Het 'bijbehorende bouwwerk' betreft bij deze aanvraag evenwel een uitbreiding van het hoofdgebouw 'in de hoogte' hetgeen dus niet getoetst kan worden.

Onzes inziens bieden de inhoud van dit onderdeel en het positieve stedenbouwkundige advies voldoende aanleiding voor een positieve conclusie ten aanzien van dit toetsingskader.

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

Planologisch / stedenbouwkundig

Op 8 juli 2021 is het volgende stedenbouwkundige advies uitgebracht: De aanvraag betreft het realiseren van een uitbreiding van de bovenverdieping van de woning op Kerkweg 50 te Woubrugge. Doordat de uitbreiding aangemerkt wordt als hoofdgebouw, dient deze binnen het bouwvlak plaats te vinden. Daarnaast wordt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens formeel gezien kleiner dan de vereiste 3 meter. De voornaamste uitbreiding vindt plaats richting het westen/de openbare parkeerplaats. De uitbreiding komt niet of nauwelijks dicht bij de woning op nummer 48. In de bestaande situatie wordt er bovendien reeds niet voldaan aan de afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens vanwege het gerealiseerde bijgebouw waar de uitbreiding bovenop wordt gebouwd. Het gedeelte dat buiten het bouwvlak valt is beperkt t.o.v. het geheel. Al met al wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling 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 afwijking van het totale bouwwerk Waarbij de private belangen niet worden geschaad door de afstand ten opzichte van de perceelgrenzen.

Argumenten

- De aanvraag past binnen de reikwijdte van het Bor.
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- Met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.
- 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 uitbreiden aanbouw eerste verdieping, zolder en doortrekken dak aan de Kerkweg 50 te Woubrugge

W2021/093

4. Bijlagen behorend bij de beschikking.

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning uitbreiden aanbouw eerste verdieping, zolder en doortrekken dak aan de Kerkweg 50 te Woubrugge

W2021/093

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling aanvang werkzaamheden

Kenmerk: : W2021/093

Zaaknummer: : 41545

Omschrijving: : het uitbreiden van de aanbouw met een eerste verdieping en zolder en het doortrekken van het dak

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 uitbreiden aanbouw eerste verdieping, zolder en doortrekken dak aan de Kerkweg 50 te Woubrugge

W2021/093

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling beëindiging werkzaamheden

Kenmerk: : W2021/093

Zaaknummer: : 41545

Omschrijving: : het uitbreiden van de aanbouw met een eerste verdieping en zolder en het doortrekken van het dak

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

