

Mevrouw [REDACTED]
[REDACTED]

datum 21 maart 2022
ons kenmerk W2022/010
uw aanvraag van 13 januari 2022
uw kenmerk Grutto 11 Leimuiden
behandeld door [REDACTED]
onderwerp **Omgevingsvergunning voor het realiseren van een opbouw op het
hoofdgebouw Grutto 11 Leimuiden**
bijlage(n) div.

Geachte mevrouw [REDACTED],

Op 13 januari 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een opbouw op het hoofdgebouw, geregistreerd onder nummer W2022/010.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie.

Plaatselijk bekend: Grutto 11 te Leimuiden

Kadastraal bekend: Leimuiden, sectie A nummer 3381

Besluit

Wij besluiten hierbij:

a. Gelet op:

- artikel 2.1 lid 1 onder a juncto artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) (bouwen);
- 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 activiteit(en):

- 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.

Bijgevoegde documenten

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

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	<i>tekeningen</i>	20220112_permit_pdf

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. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit
4. Bijlagen behorend bij de beschikking

1. Procedureel

Projectomschrijving

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt:
het realiseren van een opbouw op het hoofdgebouw.

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 22 februari 2022 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Naar aanleiding daarvan hebben we gegevens ontvangen. Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort voor een totaal van 21 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.

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 geldt met de enkelbestemming 'Wonen' (artikel 19). Het aangevraagde is hiermee in strijd. Het bouwplan betreft een uitbreiding van het hoofdgebouw, te weten een dakopbouw op de bestaande garage. Hierdoor bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet langer 3 meter (aan één zijde), hetgeen in strijd is met art. 19.2.2, lid e, sublid 1.

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.

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

Zoals aangegeven in onderdeel 2 voldoet de aanvraag niet aan de regels van de bestemming Wonen (artikel 19) 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.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid Wabo, dient een activiteit die in strijd is met een bestemmingsplan tevens te worden aangemerkt als een aanvraag voor een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is in dit artikel bepaald dat een vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, voor een activiteit die in strijd is met een bestemmingsplan, kan worden verleend. Dat kan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- 1°. met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- 2°. in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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 vierde lid van Bijlage II van het 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.

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 4.4 van Bijlage II.

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

Aangezien hier sprake is van een uitbreiding van het hoofdgebouw is ook Uitgangspunt 3 van toepassing. Dit betreft Realisatie en/of toename van (bedrijfs)woningen en/of een uitbreiding daarvan en hieraan zijn, voor zover van toepassing, de volgende voorwaarden verbonden:

- Het vergroten van woningen en de daarbij behorende bouwwerken en overkappingen is gemaximaliseerd tot 750m³ per woning: akkoord, de toegestane inhoud wordt niet overschreden.
- Bij het vergroten van het hoofdgebouw mag de goot- en nokhoogte niet in strijd met het bestemmingsplan worden uitgevoerd: akkoord, de goot- en bouwhoogte blijven ongewijzigd.
- 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, het bouwplan past voor wat betreft deze 'zaken' binnen de regels van het bestemmingsplan en is bovendien stedenbouwkundig positief beoordeeld.

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 negatief beïnvloed; dit blijkt met name uit het positieve stedenbouwkundige advies.
- 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 Grutto ligt niet in een karakteristiek gebied.
- Privacy • Bezonning: gezien de situering en de uitvoering van de opbouw 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: (het gebruik van) de opbouw veroorzaakt geen lichthinder.
- 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 4.II Dakkapellen, dakopbouwen en soortgelijke uitbreidingen van een gebouw en hiervoor gelden de volgende regels:

- Dakkapellen, dakopbouwen en soortgelijke uitbreidingen op een voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak zijn niet toegestaan: niet akkoord, de dakopbouw komt 'aan de voorkant'.
- Een dakopbouw mag niet uit meer dan één bouwlaag bestaan: akkoord.
- Een dakopbouw is uitsluitend toegestaan op het hoofdgebouw: niet akkoord, de dakopbouw komt op de garage.
- Op dakopbouwen zijn geen dakkapellen toegestaan: akkoord.
- De stedenbouwkundige kwaliteit van het initiatief is aanvaardbaar: akkoord, op 17-2-2022 is positief geadviseerd.

reactie

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

vervolg

De enige strijdigheid betreft in dit geval de eis dat de afstand tot de zijdelingse erfgrens aan één zijde 3 meter moet zijn. Vlakbij (Grutto 15) is een soortgelijke dakopbouw gerealiseerd, net als bij diverse woningen in de directe omgeving.

Een belangrijk aspect om toch medewerking te kunnen verlenen is de ruimtelijke kwaliteit: het effect op c.q. de gevolgen voor de aanwonenden en de omgeving. Gezien hetgeen is verwoord in dit advies, de haalbaarheidstoets en het positieve stedenbouwkundige advies kan geconcludeerd worden dat effect en gevolgen aanvaardbaar zijn en de ruimtelijke kwaliteit derhalve 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

Op 17 februari 2022 is het volgende planologisch/stedenbouwkundig advies uitgebracht:

De aanvraag betreft het realiseren van een dakopbouw op de bijkeuken van de woning op het adres Grutto 11 te Leimuiden. De woningen in dit blok zijn geschakeld door middel van de bijkeukens en met het realiseren van een dakopbouw zou niet langer voldaan worden aan de eis uit het bestemmingsplan dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens 3 meter dient te bedragen. Aangezien dit de enige strijdigheid betreft en er in hetzelfde woonblok op nummer 15 reeds zo'n dakopbouw is gerealiseerd, zijn er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan deze aanvraag.

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 private belangen niet worden geschaad gezien de reeds aanwezige bebouwing tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens.

Argumenten

- De aanvraag kan met een reguliere procedure worden vergund.
- 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.

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: : W2022/010

Zaaknummer: : 416612

Omschrijving: : het realiseren van een opbouw op het hoofdgebouw

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: : W2022/010

Zaaknummer: : 416612

Omschrijving: : het realiseren van een opbouw op het hoofdgebouw

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