

VDH Vastgoedhandel B.V.
De heer J.
Dorpsplein 21
2451 BC Leimuiden

datum 11 januari 2022
ons kenmerk W2021/334
uw brief van -
uw kenmerk -
behandeld door
onderwerp **Omgevingsvergunning reguliere procedure**
bijlage(n) - div -

Geachte heer ,

Op 3 november 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het huisvesten van vier starters, geregistreerd onder nummer W2021/334.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie:
Plaatselijk bekend: Pieter van Hemerenplantsoen 46 te Hoogmade
Kadastraal bekend: Woubrugge, sectie D nummer 1142

Besluit

Wij besluiten hierbij:

- a. Gelet op:
 - artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) en
 - de artikelen 2.22 tot en met 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de Wabo)de omgevingsvergunning te verlenen.
- 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:

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 2 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen.

Bijgevoegde documenten

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

#	Naam/omschrijving
1.	verzoek tot aanpassing omschrijving aanvraag
2.	6489063_1639671359341_Plattegrond_begane_grond
3.	6489063_1639671378242_Plattegrond_eerste_verdieping
4.	6489063_1639671390761_Plattegrond_zolder
5.	6489063_1639671424084_Parkeren
6.	6489063_1639671436395_Bevestiging_parkeren_bewoners
7.	6489063_1639671451918_Aanzicht_1
8.	6489063_1639671463883_Aanzicht_2
9.	6489063_1639671475438_Aanzicht_3
10.	6489063_1639671487901_Aanzicht_4
11.	6489063_1639671499972_Aanzicht_5
12.	6489063_1639671513237_Parkeermogelijkheden
13.	6489063_1639671527134_Tuininrichting
14.	6489063_1635928390364_Getekende_huurovereenkomst

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.** Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- 3.** Bijlage behorend bij de beschikking

1. Procedureel

Projectomschrijving

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt: het huisvesten van vier starters.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij het bevoegd gezag om op deze 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 13 december 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Naar aanleiding daarvan hebben we diverse gegevens 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

Bij besluit van 30 december 2021 hebben wij op grond van artikel 3.9, lid 2 Wabo de beslistermijn met drie weken verlengd.

2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

Het perceel valt onder de bepalingen uit het bestemmingsplan Kernen Woubrugge - Hoogmade en heeft de bestemming Wonen (artikel 18) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 (artikel 22). Verder is van belang de begripsbepaling ex artikel 1.80.

Gezien de aard van de aanvraag is de dubbelbestemming niet relevant.

Ingevolge artikel 1.80 is een woning: een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één huishouden. Dit impliceert dat het plan afwijkt van

- artikel 18.1a (bestemmingsomschrijving) waarin staat dat deze gronden zijn bestemd voor woningen> de onderhavige woning wordt niet gebruikt door één huishouden.

Hierdoor is het project strijdig met het bestemmingsplan.

Procedure

Gelet op de in de aanvraag opgenomen activiteiten en de betreffende afwijkmogelijkheid is er sprake van een reguliere procedure.

Afwijken

De aanvraag betreft een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit betekent dat de activiteit alleen kan worden uitgevoerd indien toestemming wordt verleend voor het gebruik in afwijking 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 negende lid van Bijlage II van het 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 (...).

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 de betreffende activiteit 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 activiteit als bedoeld in artikel 4.9 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 de aanvraag is deze 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 (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 inwilliging van dit verzoek worden ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context niet beïnvloed.
- Monumenten en cultuurhistorische waarden: gezien de aard van de aanvraag is dit aspect niet aan de orde.
- Brandveiligheid: in de diverse verblijfsruimten is een rookmelder aanwezig.
- Welstand: gezien de aard van de aanvraag is dit aspect niet aan de orde.
- 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.

Het gaat in dit geval om 9.V Overige gebruiksveranderingen. Hierover wordt gezegd: Voor gebruiksveranderingen anders dan hierboven genoemd zijn geen beleidsregels vastgesteld.

Een initiatief wordt per geval beoordeeld en medewerking wordt verleend indien de ruimtelijk relevante aspecten niet tot onoverkomelijke bezwaren leiden. Op basis hiervan kan per initiatief een belangenafweging worden gemaakt.

reactie

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 onderdeel kan geconcludeerd worden dat effect en gevolgen aanvaardbaar zijn en de ruimtelijke kwaliteit niet in gevaar komt. De ruimtelijk relevante aspecten leiden niet tot onoverkomelijke bezwaren.

Een en ander leidt tot een belangenafweging ten gunste van de aanvrager waarbij overwogen kan worden dat het uitsluitend een iets andere vorm van bewoning betreft dan is toegestaan, die geen overwegende invloed zal hebben op de omgeving

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

Planologisch / stedenbouwkundig

Gezien de aard van de aanvraag is geen planologisch/stedenbouwkundig advies gevraagd.

Privaatrecht

De bewoners huren de woning van de verhuurder (de aanvrager).

Parkeren

Aanvrager geeft aan dat er in de nabije omgeving van de woning altijd voldoende parkeergelegenheid is, op alle momenten van de dag. De bewoners kunnen hun voertuig naast en achter de woning parkeren. De huidige bewoners maken gebruik van één auto, die zij op een openbare parkeerplek parkeren.

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 uitsluitend een iets andere vorm van bewoning betreft dan is toegestaan en dat deze bewoning geen overwegende invloed zal hebben op de omgeving.

Argumenten

- De aanvraag
 - betreft uitsluitend een iets andere vorm van bewoning dan is toegestaan;
 - past binnen de reikwijdte van het Bor;
 - past binnen het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- Buren worden niet onevenredig in hun belangen getroffen.
- 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.

3. Bijlage behorend bij de beschikking

- Folder Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden