

De heer

datum 13 januari 2022  
ons kenmerk W2021/144  
uw brief van  
uw kenmerk 20-0029:  
behandeld door  
onderwerp Omgevingsvergunning Voorweg 24a te Nieuwe Wetering  
bijlage(n) div.

Geachte heer ,

Op 29 april 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning , geregistreerd onder nummer W2021/144.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende (toekomstige) locatie.

Plaatselijk bekend: Voorweg 24a te Nieuwe Wetering

Kadastraal bekend: Alkemade, sectie B, nr. 6339

## 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),
- artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 Wabo,
- 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 de genoemde voorschriften.
- 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.	Rapport	6041851_1626164229696_20-0029_ _actualisatie_bodem_19-06-20
2.	Rapport	6041851_1626164230073_20-0029_ _BENG_28-04-21
3.	Rapport	6041851_1628087558698_20_0029_ _Akoestisch_02-08-21
4.	Tekening	6041851_1628087558972_20-0029_ _BD-01_04-08-2021
5.	Brief/tekeningen	6041851_1628862827729_20-0029_ _Begel-schr_13-08-2021
6.	Tekening	6041851_1628862909235_20-0029_ _BB-01_13-08-2021
7.	Rapport	6041851_1628862993563_20-0029_ _OBB-01_13-08-2021
8.	Foto's	6041851_1619681871694_20-0029_ _Foto_locatie_09-12-20
9.	Tekening	6041851_1619681872015_20-0029_ _IT-01_15-12-2020
10.	Rapport	6041851_1619681872078_20-0029_ _MPG_19-04-2021
11.	Tekening	6041851_1619681872174_20-0029_ _OR-01_22-04-2021
12.	Rapport	6041851_1619681872273_20-0029_ _veilig-onderhoud_15-01-2021

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

### **Besluit nummeraanduiding**

Tevens besluiten wij hierbij op grond van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) aan het pand de nummeraanduiding Voorweg 24a te Nieuwe Wetering toe te kennen. De volgende documenten worden meegezonden met het besluit nummeraanduiding en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	Tekening	W2021 144 Voorweg 24a gewijzigde nummeraanduiding

### **Nummeraanduiding**

Op grond van de Wet BAG moeten alle verblijfsobjecten worden geregistreerd en worden voorzien van een adres. Het betreffende pand voldoet aan alle daaraan geformuleerde kenmerken zodat aan de woning een nummeraanduiding is toegekend.

U kunt op [www.postnl.nl/postcode-zoeken](http://www.postnl.nl/postcode-zoeken) de postcode voor het pand vinden.

Onderwerp: **Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning,  
Voorweg 24a te Nieuwe Wetering.**

W2021/144

**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](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.

## **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 bouwen van een woning .

### **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 3 juni 2021, 23 juli 2021, 15 september 2021, 10 november 2021 en op 5 januari 2022 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Naar aanleiding daarvan hebben we op 5 januari 2022 alle gegevens ontvangen.

Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort voor een totaal van 196 dagen.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de uiteindelijke aanvullingen 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 9 augustus 2021 hebben wij op grond van artikel 3.9, lid 2 Wabo de beslistermijn met zes 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 '5 woningen nabij Voorweg 20' met de bestemming Wonen (artikel 7) en de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering (artikel 8) geldt.

Het bouwplan wijkt af van

- artikel 7.2.1.f van de planregels waarin staat dat bij het bouwen van hoofdgebouwen de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de verbeelding. De hoogte mag 7m zijn en wordt 7,7m;
- artikel 8.3 van de planregels waarin staat dat op of in deze gronden, in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming, geen bouwwerken en geen gebouwen, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Het aangevraagde is hiermee dus in strijd met het bestemmingsplan.

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**

*De volgende voorschriften zijn van toepassing:*

a. *Constructieve gegevens*

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten ter goedkeuring bij cluster Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) van de gemeente de volgende bescheiden worden ingediend:

- a. goedgekeurde constructieve gegevens. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de folder Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden.

b. *Melden en verlenen goedkeuring uitzetten project*

De volgende onderdelen worden tenminste 2 werkdagen voor de aanvang gemeld aan het team VTH van de afdeling Dienstverlening:

- de aanvang van de werkzaamheden;
- het inbrengen van funderingspalen en eventuele damwanden;
- het storten van beton;
- het gereedkomen van de werkzaamheden;

Bij de vergunning zijn hiertoe twee formulieren gevoegd. De melding aanvang en gereedkomen van de werkzaamheden kan ook digitaal worden gedaan via [www.kaagenbraassem.nl/digitaaloket](http://www.kaagenbraassem.nl/digitaaloket)

Het uitzetten (peilhoogte en locatie) van het project moet plaatsvinden in overleg met het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH). Met de bouwwerkzaamheden mag pas worden aangevangen nadat hiervoor door cluster VTH goedkeuring is verleend;

- c. De gevels en uitwendige dakconstructies dienen uitgevoerd te worden conform het gestelde in 'Rapport Akoestisch onderzoek Geluidwering uitwendige scheidingsconstructieswoning: voor familie Maas aan de Voorweg te Nieuwe Wetering, kavel 4' opgesteld door Curvers Raadgevende Ingenieurs, rapport 20.162.1 met wijz.datum 02-08-2021.

- d. Aan de achtergevel in het dak kunnen de veluxramen in verband met de eis van een dove gevel niet worden geopend.

- e. In het souterrain zijn geen verblijfsruimten, (= ruimten voor het verblijf van personen) als bedoeld in artikel 1.1 Bouwbesluit, toegestaan, zie artikel 7.3.3 van bestemmingsplan '5 woningen nabij Voorweg 20'.

- f. *Bluswatervoorziening*

Een bouwwerk (woning) moet een toereikende bluswatervoorziening hebben.

De afstand tussen een bluswatervoorziening en de ingang van de woningen mag maximaal 100 meter bedragen.

In de nieuwbouwplannen voor de bouw van 5 woningen aan de Voorweg, waarvan betreffende woning onderdeel van uitmaakt, betekent dit dat er een bluswatervoorziening gecreëerd moet worden in de nabijheid van de weg ongeveer



ter hoogte van de perceelgrens van kavels kadastraal Alkemade, sectie B, nr. 6337 en nr. 6338, (perceelgrens tussen Voorweg 22a en 24). Hierdoor kunnen beide zijden door de brandweer dekkend bestreden worden. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60 m<sup>3</sup>/uur te zijn.

- g. Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten, artikel 6.37 Bouwbesluit. Voordat de woning in gebruik mag worden genomen dient de bereikbaarheid daarvan geborgd te zijn. Het volgende dient hiervoor geregeld te zijn.
- Tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een bouwwerk voor het verblijven van personen ligt een verbindingsweg die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten;
  - Tenzij het bestemmingsplan of een gemeentelijke verordening anderszins bepaalt heeft een verbindingsweg als voornoemd:
    - a. een breedte van ten minste 4,5 meter;
    - b. een verharding over een breedte van ten minste 3,25 meter, die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram;
    - c. een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 meter, en
    - d. een doeltreffende afwatering.
  - Een verbindingsweg als hiervoor bedoeld is over de in bovengenoemde voorgeschreven hoogte en breedte vrijgehouden voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.
  - Hekwerken die een verbindingsweg als hiervoor bedoeld afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met de brandweer is bepaald.
  - Er dient rekening gehouden te worden met de "draaicirkel" van de voertuigen en de hiermee gepaarde rijcurve en sleeplijn.
  - Mocht de geplande weg een doodlopende weg zijn, dan dient er een keermogelijkheid aanwezig te zijn. Indien deze niet is opgenomen dan geldt er een wegbreedte van minimaal 5 meter.
  - Belastbaarheid brug
- De brug gelegen aan de Achterweg naar de percelen gelegen aan de Voorweg moet minimaal de belasting van 14.600 kg kunnen houden. Dit valt onder de verkeersklasse 45, wat betekent een belastbaarheid met een aslast van 150 kilonewton.

*De volgende opmerkingen zijn van toepassing:*

Milieuaspect Bodem.

- Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.
- Het voornemen om meer dan 50 m<sup>3</sup> grond af te graven en/of meer dan 1.000 m<sup>3</sup> grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.

- Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op [www.odwh.nl/bedrijven/thema\\_s/water](http://www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water)
- Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m<sup>3</sup>) dient een melding te worden gedaan via [www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/](http://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/)

### **Mededeling overige toestemmingen**

Het Hoogheemraadschap van Rijnland (verder HHR) heeft op 5 januari 2022 een positief advies afgegeven in verband met bouwen in de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering (artikel 8) van bestemmingsplan ‘5 woningen nabij Voorweg 20’. De nieuwe woning is buiten het profiel van vrije ruimte van de waterkering gesitueerd. Wij delen u mee dat voor het realiseren van uw project u naast de omgevingsvergunning ook een Watervergunning van het HHR nodig heeft.

### **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**

#### **Overwegingen**

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

#### Bestemmingsplan

Het perceel valt onder de bepalingen uit het bestemmingsplan '5 woningen nabij Voorweg 20' en heeft de bestemming Wonen (artikel 7) en de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering (artikel 8).

Het plan wijkt af van

- artikel 7.2.1.f van de planregels waarin staat dat bij het bouwen van hoofdgebouwen de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de verbeelding > de hoogte mag 7m zijn en wordt 7,7m;
- artikel 8.3 van de planregels waarin staat dat op of in deze gronden, in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming, geen bouwwerken en geen gebouwen, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Hierdoor is het project strijdig met het bestemmingsplan.

#### Procedure

Gelet op de betreffende activiteiten en de bijbehorende afwijkmogelijkheden is er sprake van een reguliere procedure.

#### Afwijken

Vanwege de strijdigheden 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 in afwijking van het planologische regime.

#### *Binnenplanse afwijkingen*

Het is mogelijk het project te realiseren onder toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1° van de Wabo juncto

- (wonen) artikel 12.1.c van het bestemmingsplan: burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten behoeve van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen. Ingevolge artikel 12.2 gelden hiervoor de volgende voorwaarden:

- a) de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet geschaad;
- b) het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen worden niet onevenredig geschaad;
- c) door initiatiefnemer is een zekerstelling afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;
- d) de vergunning wordt voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

- (waterstaat) artikel 8.2 van het bestemmingsplan: burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 3, mits

a) het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad (de aanleg, het functioneren, het onderhoud en de instandhouding van de waterkering niet wordt belemmerd) en

b) vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenen activiteit(en) het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en welke voorwaarden aan de omgevingsvergunning moeten worden gesteld.

*reactie*

- wonen

ad a) Gezien de aard, omvang en locatie van de betreffende strijdigheden is hiervan geen sprake.

ad b) Er is een positief stedenbouwkundig advies en door de genoemde overschrijdingen/afwijkingen worden de verkeersveiligheidsbelangen niet geschaad.

ad c) Met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.

ad d) Middels het gestelde in dit onderdeel / deze beschikking, inclusief de betreffende adviezen en toetsen, wordt voorzien in een goede ruimtelijke onderbouwing.

- waterstaat

ad a) Hiervan is geen sprake, zie ad b).

ad b) De waterbeheerder, i.c. het hoogheemraadschap van Rijnland, heeft in eerste instantie op 21 juni 2021 aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Wel is een watervergunning nodig. Vervolgens heeft het HHR aangegeven geen (nieuw) advies te kunnen geven vanwege het ontbreken van de daarvoor benodigde gegevens. Uiteindelijk heeft een en ander geresulteerd in een e-mail van het HHR van 5 januari 2022 waarvan is bevestigd dat deze kan worden beschouwd als een positief advies ten aanzien van het onderhavige bouwplan.

*conclusie*

Er wordt voldaan aan de voorwaarden om binnenplannen te kunnen afwijken.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Zoals gezegd kennen de Wabo en het bestemmingsplan '5 woningen nabij Voorweg 20' de mogelijkheid om binnenplannen af te wijken van dat bestemmingsplan. De volgende vraag is of de benodigde afwijking past in het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.

*algemene uitgangspunten*

Ten aanzien van binnenplanse 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.
- b. Als het initiatief past binnen de binnenplanse mogelijkheden,
- c. voldoet aan de daaraan verbonden voorwaarden in het bestemmingsplan en
- d. voldoet de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten van hoofdstuk 3, bestaat er een positieve grondhouding. Om medewerking te kunnen verlenen geldt vervolgens nog de eis dat het initiatief
- e. voldoet de haalbaarheidstoets van hoofdstuk 5.

*reactie*

- wonen

ad a) De binnenplanse afwijking is de eenvoudigste manier om medewerking te verlenen.

ad b en ad c) Hierboven is omschreven dat het initiatief past binnen de betreffende mogelijkheden.

ad d) 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 750m<sup>3</sup> per woning > niet akkoord.

- Bij het vergroten van het hoofdgebouw mag de goot- en nokhoogte niet in strijd met het bestemmingsplan worden uitgevoerd: de toegestane goothoogte wordt overschreden > niet 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: niet akkoord voor wat betreft de nokhoogte, wel akkoord voor wat betreft goothoogte en voorgevelrooilijn.

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 onevenredig beïnvloed. Dit blijkt mede uit het positieve stedenbouwkundige dat ter zake is uitgebracht.

- Groenvoorziening/speelgelegenheid: er zijn geen openbare groenvoorzieningen of speelgelegenheden in het geding.

- Monumenten en cultuurhistorische waarden: er is in de omgeving geen karakteristiek pand of monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of een provinciale Erfgoedverordening aanwezig en de Voorweg ligt niet in een karakteristiek gebied.

- 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.

- waterstaat

ad a) De binnenplanse afwijking is de eenvoudigste manier om medewerking te verlenen.

ad b en ad c) Hierboven is omschreven dat het initiatief past binnen de betreffende mogelijkheden en voldoet aan de daaraan verbonden voorwaarden.

ad d) Uitgangspunt 1 betreft de algemene doelstellingen zoals genoemd onder ad a) en ad b).

Gezien het specifieke karakter van deze afwijking, in combinatie met het positieve advies van de waterbeheerder, zijn de overige algemene uitgangspunten niet getoetst.

Een en ander resulteert in een positieve grondhouding, zodat de haalbaarheid getoetst kan worden.

ad e) De Haalbaarheidstoets is hierboven verwoord; het initiatief voldoet hieraan.

#### *specifieke beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is in hoofdstuk 4, paragraaf 4.1 het volgende gesteld. Medewerking kan worden verleend

a. als het initiatief voldoet aan de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten en

b. wordt voldaan aan de in het bestemmingsplan omschreven randvoorwaarden.

Er bestaan geen specifieke beoordelingscriteria. Wel moet het initiatief

c. voldoen aan de haalbaarheidstoets uit hoofdstuk 5, omdat daaruit moet volgen dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

*reactie*

ad a) en ad b) Hierboven is omschreven dat aan een en ander wordt voldaan.  
ad c) De Haalbaarheidstoets is hierboven verwoord; het initiatief voldoet hieraan.

*vervolg*

De aanvraag is in strijd met enkele algemene uitgangspunten, i.c. de inhoud van de woning en de nokhoogte.

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.

Voor wat betreft de inhoud van de woning geldt het volgende. Ingevolge artikel 7.2.1.d mag het maximale grondoppervlak van de hoofdbebouwing 150m<sup>2</sup> zijn. Dientengevolge is een inhoudsmaat van 750m<sup>3</sup> niet reëel.

De gewenste hoogte wordt ingegeven door de ligging van de woning 'in de dijk'. Bij een hoogte van 7m is het noodzakelijk een damwand te slaan waarvan de kosten dermate hoog zijn dat daardoor de financiering van het bouwplan niet meer rond te krijgen is. Bovendien is uit nameting gebleken dat de vloer van de carport zonder 'verhoging' onder het maaiveld zou komen te liggen, hetgeen wateroverlast tot geval zou hebben.

Verder is een belangrijk aspect om al dan niet medewerking te kunnen verlenen de ruimtelijke kwaliteit: het effect op c.q. de gevolgen voor de aanwonenden en de omgeving. Gezien het gestelde in dit onderdeel en op het stedenbouwkundige advies kan geconcludeerd worden dat effect en gevolgen aanvaardbaar zijn en de ruimtelijke kwaliteit niet in gevaar komt.

Planologisch /stedenbouwkundig

Op 16 augustus 2021 is het volgende planologisch/stedenbouwkundig advies uitgebracht: De aanvraag betreft het realiseren van een vrijstaande woning op het adres Voorweg 24a te Nieuwe Wetering. Het ontwerp voldoet niet aan de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan. Deze is 7,0 meter, terwijl de beoogde bouwhoogte uitkomt op 7,70 meter. De overschrijding is vrij beperkt zodat er medewerking kan worden verleend d.m.v. het toepassen van de 10%-afwijkingsregel uit het bestemmingsplan. De overschrijding kan bovendien verklaard worden door het feit dat het gebouw omhoog gebracht is (peil is aangepast naar 0.0 NAP), om zo te kunnen voldoen aan de eisen vanuit het hoogheemraadschap. Al met al wordt geconcludeerd dat het ontwerp stedenbouwkundig inpasbaar is.

Milieu

- Bodem

Voor wat betreft het aspect bodem heeft de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) op 23 juli 2021 positief geadviseerd: De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik.

- Geluid

Voor wat betreft het aspect geluid heeft de ODWH op 23 juli 2021 aangegeven dat zij niet akkoord zijn: Met de in het betreffende rapport opgenomen bouwkundige constructie kan niet voldaan worden aan de eis van het Bouwbesluit voor het geluidniveau in geluidgevoelige ruimten. Naar aanleiding hiervan is aanvrager op 23 juli 2021 verzocht een en ander aan te passen. Op 4 augustus 2021 is een nieuw akoestisch rapport overgelegd, dat op 9 augustus 2021 voorgelegd aan de ODWH. Zij hebben op 10 augustus 2021 aangegeven te kunnen instemmen met het aangepaste rapport. Op 12 augustus 2021 heeft de ODWH aangegeven dat 'Het pand in zijn geheel 0,7 meter verhogen niet leidt tot een substantieel andere situatie' (uitgaande van een verder ongewijzigd plan).

### 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 kleine afwijking van het totale bouwwerk, waarbij de private belangen niet worden geschaad gezien de afstand tot de perceelsgrenzen resp. om een binnenplanse afwijking inzake het bouwen in de waterkering, waarover positief is geadviseerd door de waterbeheerder.

### Argumenten

- De aanvraag
  - kan binnenplannen vergund worden.
  - past binnen de reikwijdte van het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.
- Er is een positief advies van de waterbeheerder.
- 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**

Er zijn voorschriften met betrekking tot deze activiteit van toepassing.

### **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: : W2021/144  
Zaaknummer: : 43999  
Omschrijving: : het bouwen van een woning

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](mailto: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: : W2021/144  
Zaaknummer: : 43999  
Omschrijving: : het bouwen van een woning

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](mailto:omgevingsloket@kaagenbraassem.nl)

t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem

Antwoordnummer 19021

2300 VD LEIDEN