

De heer  
Voorweg 24s  
2376 AL Nieuwe Wetering

datum 26 januari 2022  
ons kenmerk W2021/203  
uw brief van  
uw kenmerk 2021-116  
behandeld door  
onderwerp Omgevingsvergunning Voorweg 24 te Nieuwe Wetering  
bijlage(n) div.

Geachte heer ,

Op 14 juni 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning met zwembad en bijgebouwen, geregistreerd onder nummer W2021/203.

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

Plaatselijk bekend: Voorweg 24 te Nieuwe Wetering

Kadastraal bekend: Alkemade, sectie B. nr. 6338

## 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,
- artikel 2.2 lid 1 onder e juncto artikel 2.18 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.
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen gelet op de in onderdeel 4 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.	Rapport	6161827_1632233773169_HO.rapport_Nieuwe_Wetering
2.	Tekening	6161827_1642527756689_2021-116a_2c_2022-01-12
3.	Rapport	6161827_1635753748175_Geluidwering_gevels_woning_Voorweg_24_t e_Nieuwe_Wetering_211027
4.	Rapport	6161827_1632233773026_2021-2963_Rapportage_BENG_berekening
5.	Tekening	6161827_1642174608095_2021-116_0b_2022-01-12
6.	Tekening	6161827_1642174608242_2021-116_1g_2022-01-12
7.	Tekening	6161827_1642174608270_2021-116_3c_2022-01-12
8.	Tekening	6161827_1642174608278_2021-116_4a_2022-01-12
9.	Tekening	6161827_1642174608300_2021-116_5b_2022-01-12
10.	Tekening	6161827_1642174608307_2021-116_6c_2021-11-25
11.	Foto	6161827_1642174688753_camera_2
12.	Foto	6161827_1642174688767_camera_3
13.	Foto	6161827_1642174688779_camera_4
14.	Rapport	6161827_1642174823414_2021-116_Bouwfysica_berekeningen_2022-01- 12

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 24 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_203_Voorweg_24_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 de pand(en) vinden.

Onderwerp: **Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning met zwembad en bijgebouwen, Voorweg 24 te Nieuwe Wetering**

W2021/203

**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,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'S' or 'B' followed by a horizontal line.

### **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 Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen
- 5 Bijlagen behorend bij de beschikking

## **1. Procedureel**

### **Projectomschrijving**

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt: het bouwen van een woning met zwembad en bijgebouwen.

### **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 16 juli 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Op 26 augustus 2021, 24 september 2021 en 19 november 2021 hebben we de termijn voor het aanleveren van gegevens verlengd. Naar aanleiding daarvan hebben we op 14 januari 2022 alle gegevens ontvangen. Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort voor een totaal van 182 dagen, oftewel 26 weken.

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**

Van de mogelijkheid om op grond van artikel 3.9, lid 2 Wabo de beslistermijn te verlengen is geen gebruik gemaakt.

## **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 (de bouwregels), aangezien hierin niets is opgenomen ten aanzien van dakkapellen;
- 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 maximaal 7m zijn en wordt 7,6m;
- artikel 7.2.4.b waarin staat dat de maximale bouwhoogte van een overkapping 3m bedraagt en dat de maximale oppervlakte 30 m<sup>2</sup> bedraagt. De overkapping wordt ca. 50m<sup>2</sup>;
- 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 bouwwerken, 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 Toetsing geluidwering woning Voorweg 24 te Nieuwe Wetering', opgesteld door AtelierBouwkunde advies, d.d. 27 Oktober 2021;
- d. Aan de achtergevel op de verdiepingslaag kunnen de ramen 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**

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning ook een Watervergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland (verder HHR) nodig. Het HHR heeft op 6 januari 2022 een watervergunning met kenmerk 2021-019305 verleend voor het betreffende perceel.

Positief advies of watervergunning is nodig 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.

### **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 te Nieuwe Wetering' en heeft de bestemming Wonen (artikel 7) en de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering (artikel 8).

Het plan wijkt af van

- a) artikel 7.2 (de bouwregels), aangezien hierin niets is opgenomen ten aanzien van dakkapellen > beide zijgevels worden voorzien dakkapellen;
- b) 7.2.1.f van de planregels waarin staat dat de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding > op de verbeelding is 7m aangegeven en de hoogte wordt 7,6m;
- c) artikel 7.2.4.b waarin staat dat de maximale bouwhoogte van een overkapping 3m bedraagt en dat de maximale oppervlakte 30 m<sup>2</sup> bedraagt > de overkapping is ca. 50m<sup>2</sup>;
- d) artikel 8.3 waarin staat dat op of in deze gronden geen bouwwerken en geen gebouwen, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Hierdoor is het project strijdig met het bestemmingsplan.

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*

Voor wat betreft de strijdigheden met de bestemmingen 1) Wonen, dakkapellen en 2) Wonen, bouwhoogte resp. 3) Waterstaat - Waterkering, geldt dat hierin kan worden voorzien door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1° van de Wabo juncto

- 1) artikel 12.1.b van het bestemmingsplan: burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten behoeve van een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw;
- 2) 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% (...);
- 3) artikel 8.2 van het bestemmingsplan: burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.3.

*voorwaarden*

ad 1) en 2) Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12 lid 1 kan slechts worden verleend, mits:

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

ad 3) Het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt hierover schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering over de vraag of hiervan sprake is en welke voorwaarden aan de vergunning moeten worden gesteld.

*reactie*

ad 1) en 2)

- a. Gezien de aard, omvang en locatie van de betreffende strijdigheden is hiervan geen sprake.
- b. Er zijn positieve stedenbouwkundig adviezen en door de genoemde overschrijdingen/afwijkingen worden de verkeersveiligheidsbelangen niet geschaad.
- c. Met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.
- d. Middels het gestelde in deze beschikking, inclusief de betreffende adviezen en toetsen, wordt voorzien in een goede ruimtelijke onderbouwing.

ad 3)

Op 16 juli 2021 is aanvrager verzocht een positief advies van het HHR te overleggen. Op 29 september 2021 heeft de gemachtigde aangegeven dat een watervergunning is aangevraagd. Bij besluit van 6 januari 2022 is de watervergunning verleend (kenmerk 2021-019305).

*Buitenplanse Bor-afwijking*

Voor wat betreft de strijdigheid met de bestemming Wonen, oppervlakte overkapping geldt dat hierin niet kan worden voorzien door toepassing van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Wel is het mogelijk van de genoemde bestemming af te wijken door 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.

Conclusie: er wordt voldaan aan de voorwaarden om binnen- resp. buitenplannen te kunnen afwijken.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

- Wonen (dakkapellen en hoogte), Waterstaat - Waterkering

Zoals gezegd kennen de Wabo en het onderhavige bestemmingsplan de mogelijkheden 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 en voldoet aan de daaraan verbonden voorwaarden.

ad d) Uitgangspunt 1 betreft de algemene doelstellingen zoals genoemd onder ad a) en ad b). Formeel gezien is er, vanwege de strijdigheid met artikel 7.2.1.f, sprake van 'Realisatie en/of toename van (bedrijfs)woningen en/of een uitbreiding daarvan'. Echter, gezien de geringe overschrijding en het specifieke karakter van de overige binnenplanse afwijkingen, in combinatie met het gestelde in deze beschikking en de positieve stedenbouwkundige adviezen, is een en ander niet aan de overige algemene uitgangspunten getoetst. Het vorenstaande resulteert in een positieve grondhouding, zodat de haalbaarheid getoetst kan worden.

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 met name uit de positieve stedenbouwkundige adviezen die ter zake zijn 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.
- Sociale veiligheid • Inrichting openbare ruimte
- 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 - Waterkering

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 de watervergunning, is niet aan de overige algemene uitgangspunten getoetst.

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

ad e) De haalbaarheidstoets is uitgevoerd en hierboven verwoord; er zijn geen belemmeringen.

*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 uitgevoerd en hierboven verwoord; er zijn geen belemmeringen.

*Buitenplans afwijken*

- Wonen, grootte overkapping

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). Gezien het specifieke karakter van het bouwwerk is 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 en hierboven verwoord; er zijn geen belemmeringen.

*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.II Bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen ervan in het achtererfgebied en het niet naar openbaar gebied gekeerd zijerf.

Hierover wordt gezegd dat realisatie van dergelijke bouwwerken mogelijk is, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet 0 of minimaal 1 meter bedragen > akkoord.
- De minimale afstand van een bijgebouw tot de voorgevelrooilijn moet 1 meter zijn > niet akkoord, hiervoor wordt binnenplans afgeweken (zie aldaar).
- De maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ligt 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw > akkoord.
- De stedenbouwkundige kwaliteit van de beoogde ontwikkeling is aanvaardbaar > akkoord, er zijn ter zake positieve adviezen uitgebracht.
- Binnen de woonkernen is het totaal bebouwd oppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet groter dan 150 m<sup>2</sup> én geldt in dit specifieke geval (vrijstaande woning, oppervlakte zij- en achtererf > 400 m<sup>2</sup>) een bebouwingspercentage van 35% > akkoord.

#### *reactie*

Voor wat betreft de afstand tot de voorgevelrooilijn wordt niet aan de voorwaarden voldaan. Hiertoe wordt verwezen naar hetgeen hierboven ter zake is verwoord. Verder wordt nog het volgende opgemerkt. 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 deze beschikking en met name in de stedenbouwkundige adviezen kan geconcludeerd worden dat effect en gevolgen aanvaardbaar zijn en de ruimtelijke kwaliteit 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 / stedenbouwkundig

Op 15 juli 2021 is het volgende planologisch/stedenbouwkundige advies uitgebracht: De aanvraag betreft het realiseren van een vrijstaande woning met bijgebouwen op het adres Voorweg 24 te Nieuwe Wetering. Het ontwerp is strijdig op drie punten: bijgebouwen mogen niet voor de voorgevel gebouwd worden, voor dakkapellen is niets geregeld en de overkapping wordt groter dan is toegestaan. Aangezien het een nieuwbouwwoning betreft, kan gesteld worden dat de bebouwing als geheel is ontworpen; zowel qua vorm als qua materialisering. Dat maakt een ontwerp – en dus in dit geval de dakkapellen en de overkapping – al vrij snel ‘stedenbouwkundig inpasbaar’ in vergelijking met een verbouwing. Daarnaast bevindt het bijgebouw zich feitelijk ‘in’ het dijklichaam, waardoor dit niet per se als ‘voor de voorgevel’ wordt ervaren. Al met al wordt geconcludeerd dat de aanvraag ruimtelijk inpasbaar is.

Op 20 januari 2022 is bovenstaand als volgt aangevuld: Eerder is al een stedenbouwkundig advies gegeven over enkele strijdigheden bij het ontwerp voor de nieuwbouwwoning Voorweg 24 te Nieuwe Wetering. Om te kunnen voldoen aan de regels van het hoogheemraadschap van Rijnland en de noodzakelijke watervergunning te kunnen verkrijgen dient het gehele ontwerp 60 cm ‘opgetild’ te worden. Met de 10%-afwijkingsmogelijkheid uit het bestemmingsplan kan hier medewerking aan verleend worden. Het is een te rechtvaardigen reden om af te wijken van de toegestane hoogtematen en de 10%-regeling biedt hier uitkomst. De afwijking is bovendien beperkt t.o.v. het geheel. De aanvraag is ruimtelijk inpasbaar.

#### Milieu

- Bodem

Op 11 oktober 2021 heeft de ODWH positief geadviseerd inzake het aspect bodem.

- Geluid

Op 8 november 2021 heeft de ODWH positief geadviseerd inzake het aspect geluid.

### Parkeren

Op eigen terrein is voorzien in twee parkeerplaatsen.

### 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 relatief kleine afwijkingen van het totale bouwwerk waarbij de private belangen niet worden geschaad gezien de afstand ten opzichte van de perceelgrenzen en de verdiepte ligging van het bijgebouw.

### Argumenten

- De aanvraag kan binnenplans vergund worden resp. past binnen de reikwijdte van het Bor.
- De waterbeheerder heeft een watervergunning verleend.
- 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 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.



#### **4. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen**

##### **Overwegingen**

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Voor de realisatie van het plan is ingevolge artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo juncto artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (hierna: de APV) een omgevingsvergunning vereist.

Ingevolge artikel 2.18 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden beoordeeld aan de hand van de relevante bepalingen uit de APV.

In artikel 2.12 lid 3 van de APV is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning kan worden geweigerd. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid kan slechts worden geweigerd:

- a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- b. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
- d. indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

##### **Toetsing**

- a. De wijziging van de locatie van de bestaande uitweg veroorzaakt geen gevaar voor het verkeer op de weg.
- b. De wijziging van de locatie van de bestaande uitweg gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats.
- c. Door de wijziging van de locatie van de bestaande uitweg wordt het openbaar groen niet op onaanvaardbare wijze aangetast.
- d. Er is geen sprake van meerdere uitwegen.

##### **Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo**

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- a. De start van de werkzaamheden worden tenminste 2 werkdagen voor aanvang gemeld aan het team VTH. De melding dient telefonisch: 071-3327272 of per mail: [info@kaagenbraassem.nl](mailto:info@kaagenbraassem.nl) te geschieden. Bij de melding dient u het kenmerk en de locatie te vermelden.
- b. Vóór aanvang van de werkzaamheden moet het weggebied, waarin de werken worden gemaakt, samen met de gemeentelijke wegbeheerder worden geschouwd. Men dient hiervoor, minimaal acht werkdagen voor aanvang, contact op te nemen met de heer B. Winkels, telefoon 071 332 7272. Tevens dient met hem het tijdstip en de uitvoering van de werkzaamheden te worden besproken.
- c. Het is de vergunninghouder niet toegestaan nabij de uitweg bouwwerken, beplanting, bomen of voorwerpen te plaatsen die de zichtlijnen voor weg- en uitrit-gebruikers beperken. Als minimale eis moet de vergunninghouder op de erfgrens vanuit het hart van de uitweg naar links en naar rechts 5 m vrije zichtruimte te hebben (obstakels lager

dan 1m), waarbij het zichtpunt 2,5 m binnen de erfgrens staat. De vergunninghouder is verplicht deze zichtlijnen in stand te houden. Indien zichthoeken bij aanleg niet zijn te realiseren of in een later stadium niet meer te continueren, is dit een verantwoordelijkheid van de vergunninghouder. Hij kan als gevolg daarvan geen aanspraak maken op maatregelen of voorzieningen in de openbare ruimte om dit te compenseren. De vergunninghouder is in relatie tot beplanting verplicht deze zichtlijnen waar mogelijk te realiseren en te onderhouden.

- d. De vergunninghouder is verplicht het noodzakelijke onderhoud uit te voeren om een zorgvuldige aansluiting van de uitweg op het eigen terrein te waarborgen.
- e. De uitweg moet van een deugdelijke constructie zijn. Het beheer en onderhoud van deze constructie valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, voor zover de uitweg is gelegen op gemeenteground.
- f. De uitweg vormt een onlosmakelijk onderdeel van de openbare ruimte, waarop de Wegenverkeerswet van toepassing is.
- g. De vergunninghouder moet bij het gebruik van de uitweg de nodige zorgvuldigheid betrachten teneinde de verkeersveiligheid niet in gevaar te brengen.
- h. Het is niet toegestaan om veranderingen of andere voorzieningen aan te brengen in de gerealiseerde uitweg in de openbare ruimte.
- i. Het verstrekken van deze omgevingsvergunning voor de activiteit uitweg laat onverlet de verplichting om uit hoofde van andere regelgeving, inclusief die van ander overheden, te beschikken over toestemmingen e.d. die verband houden met de uitweg.
- j. Deze omgevingsvergunning voor de activiteit uitweg laat onverlet de rechten en plichten van derden, zoals deze bijvoorbeeld voortvloeien uit eigendomsrechten en zakelijke rechten (erfdienstbaarheden e.d.).

### **Conclusie**

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

**5. Bijlagen behorend bij de beschikking.**

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

Onderwerp: **Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning met zwembad en bijgebouwen, Voorweg 24 te Nieuwe Wetering**

W2021/203

Ingekomen: \_\_\_\_\_  
(in te vullen door gemeente)

## Formulier mededeling aanvang werkzaamheden

Kenmerk: : W2021/203

Zaaknummer: : 47683

Omschrijving: : het bouwen van een woning met zwembad en bijgebouwen

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

Onderwerp: **Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning met zwembad en bijgebouwen, Voorweg 24 te Nieuwe Wetering**

W2021/203

Ingekomen: \_\_\_\_\_  
(in te vullen door gemeente)

## Formulier mededeling beëindiging werkzaamheden

Kenmerk: : W2021/203

Zaaknummer: : 47683

Omschrijving: : het bouwen van een woning met zwembad en bijgebouwen

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