

De heer  
Voorweg 22a s  
2376 AL Nieuwe Wetering

datum 9 februari 2022  
ons kenmerk W2021/238  
uw brief van  
uw kenmerk 2021176  
behandeld door  
onderwerp Omgevingsvergunning Voorweg 22a te Nieuwe Wetering  
bijlage(n) div.

Geachte heer

Op 16 juli 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning met loods, geregistreerd onder nummer W2021/238.

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

Plaatselijk bekend: Voorweg 22a te Nieuwe Wetering

Kadastraal bekend: Alkemade, sectie B, nr. 6337

## 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	6241329_1627905940905_HO.rapport_Nieuwe_Wetering
2.	rapport	6241329_1628682706722_368572870_ADAFAE14CBD1492EA8F18C951EAC7766
3.	rapport	6241329_1628682683334_BENG_Nieuwbouw_woning_Voorweg_22a_te_Nieuwe_Wetering_2021-08-11_13_02_22
4.	rapport	6241329_1632928471778_AKO_21.117.01_Nieuwe_Wetering_22A_plan_Losserweide
5.	rapport	6241329_1626426784586_2021176_Bouwbesluitberekeningen
6.	tekening	6241329_Verg.tekening_2021176_28-10-2021 DO-01 Plattegronden
7.	tekening	6241329_Verg.tekening_2021176_28-10-2021 DO-02 Gevels en doorsneden
8.	tekening	6241329_Verg.tekening_2021176_28-10-2021 DO-03 Loods
9.	tekening	6241329_Verg.tekening_2021176_28-10-2021 DO-04 t/m DO-13 Details

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_238_Voorweg_22a_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.

### **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 met loods.

### **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 18 augustus 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Op 13 oktober 2021 en 8 december 2021 hebben we de termijn voor het aanleveren van gegevens verlengd. Naar aanleiding daarvan hebben we op 26 januari 2022 alle gegevens ontvangen. Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort voor een totaal van 161 dagen, oftewel 23 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 bestemmingen Tuin (artikel 4) en Wonen (artikel 7) en de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering (artikel 8) geldt.

Het plan wijkt af van het bepaalde in

- artikel 4.2.1 van de regels waarin staat dat op deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd; de loods is binnen deze bestemming gesitueerd;
- artikel 7.2.1.f van de regels waarin staat dat de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding en daarop is 7m aangegeven; de bouwhoogte is 7,28m;
- artikel 8.3 van de regels waarin staat dat op of in deze gronden geen bouwwerken en geen gebouwen zijnde, worden gebouwd; de woning en de loods zijn beide binnen deze bestemming gesitueerd.

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 het akoestisch onderzoek Voorweg 22A te Nieuwe Wetering, kavel 2, opgesteld door akoestisch bureau Tideman, d.d. 31 augustus 2021, nr. 21-117.01 versie 01.
- d. Aan de oostgevel op de 1<sup>e</sup> verdieping kunnen de ramen in verband met de eis van een dove gevel niet worden geopend.
- e. Maximaal 1 wooneenheid per bouwvlak is toegestaan op grond van artikel 7.2.1.b van het geldende bestemmingsplan '5 woningen nabij Voorweg 20'. Deze wooneenheid is geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één huishouden. De woning moet qua inrichting aansluiten bij het toegestane beoogde gebruik, t.w. de huisvesting van één huishouden. Dit betekent bijvoorbeeld dat er geen dubbele trappen in de woning mogen worden aangebracht. U dient te bouwen in overeenstemming met de gewaarmerkte bouwtekeningen van deze vergunning. Wilt u hiervan afwijken dan dient dit vooraf schriftelijk goedgekeurd te zijn door cluster VTH.
- f. In de kelder 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'.

g. **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.

h. **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 21 januari 2022 een watervergunning met kenmerk: 2021-022377 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 bestemmingen Tuin (artikel 4) en Wonen (artikel 7) en de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering (artikel 8).

Het plan wijkt af van het bepaalde in

- artikel 4.2.1 van de regels waarin staat dat op deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd > de loods is binnen deze bestemming gesitueerd;
- artikel 7.2.1.f van de regels waarin staat dat de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding en daarop is 7m aangegeven > de bouwhoogte is 7,28m;
- artikel 8.3 van de regels waarin staat dat op of in deze gronden geen bouwwerken en geen gebouwen zijnde, worden gebouwd > de woning en de loods zijn beide binnen deze bestemming gesitueerd.

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*

Voor wat betreft de strijdigheid met

- a) de bestemming Waterstaat - Waterkering geldt dat hierin kan worden voorzien door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1° juncto artikel 8.2 van de regels van het bestemmingsplan 5 woningen nabij Voorweg 20: Burgemeester en Wethouder kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 3, mits het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad (...) en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering over de vraag of hiervan (geen) sprake is en welke voorwaarden aan de omgevingsvergunning moeten worden gesteld;
- b) de bestemming Wonen (bouwhoogte) geldt dat hierin kan worden voorzien door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1° juncto artikel 12.1.c van de regels 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 kan een dergelijke omgevingsvergunning slechts worden verleend, mits:

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

#### *reactie*

ad a) Op 17 augustus 2021 heeft het HHR aangegeven bezwaar te hebben tegen het onderhavige bouwplan, aangezien de (kelder van de) woning binnen het profiel van vrije van de waterkering gebouwd gaat worden. Daarbij is aangegeven: Als de woning niet binnen het profiel van ruimte en in de kruin van de waterkering wordt gebouwd, is er geen bezwaar tegen deze planontwikkeling.

Vervolgens heeft overleg plaatsgevonden, zijn de tekeningen aangepast en op 21 januari 2020 heeft het HHR een watervergunning verleend (kenmerk 2021-022377).

ad b) De overschrijding betreft 4% en blijft derhalve ruim binnen de maximaal toegestane 10%.

1. Uit het gestelde in dit onderdeel blijkt dat hiervan geen sprake is.
2. Voor wat betreft het genoemde beeld geldt dat er tweemaal een positief stedenbouwkundig advies is uitgebracht en de verkeersveiligheidsbelangen worden niet onevenredig geschaad door het realiseren van één woning.
3. Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.
4. Naar onze mening kan het gestelde in deze beschikking worden beschouwd als een goede ruimtelijke onderbouwing

#### *Buitenplanse Bor-afwijking*

Voor wat betreft de strijdigheid met de bestemming Tuin geldt dat hierin niet kan worden voorzien door toepassing van de in het 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*

De aanvraag past binnen de reikwijdte van de artikelen 8.2 en 12.1.c - 12.2 van de planregels resp. binnen artikel 4.1 van Bijlage II van het Bor.

#### Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

##### **- Wonen**

Zoals gezegd kennen de Wabo en het bestemmingsplan 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

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 hier van toepassing Uitgangspunt 3. Realisatie en/of toename van (bedrijfs)woningen en/of een uitbreiding daarvan. Echter, de strijdigheid betreft uitsluitend een overschrijding van de bouwhoogte van 4% waarin binnenplannen kan worden voorzien, aangezien aan de betreffende voorwaarden wordt voldaan. Verder wordt de hoogteoverschrijding verder veroorzaakt door het feit dat voor het verkrijgen van de noodzakelijke watervergunning de gehele woning iets 'opgetild' moest worden. Kortom: gezien de geringe mate van overschrijding en de aanleiding daarvoor, is niet verder aan het betreffende uitgangspunt getoetst. Een en ander 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 mede 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.
- Bezonning: gezien de situering, de uitvoering en de hoogte van de loods zal de bezonning van aangrenzende percelen niet worden 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: woning en loods veroorzaken 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 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.

- Waterstaat - Waterkering

Zoals gezegd kennen de Wabo en het bestemmingsplan 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*

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 (zie onderaan dit advies); het initiatief voldoet hieraan.

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

- Tuin

Zoals hierboven aangegeven kent de Wabo de mogelijkheid om buitenplannen 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).

Verder is hier van toepassing Uitgangspunt 3 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 van toepassing, de strijdigheid betreft uitsluitend de locatie van de loods.

- Bij het vergroten van het hoofdgebouw mag de goot- en nokhoogte niet in strijd met het bestemmingsplan worden uitgevoerd > niet van toepassing, de strijdigheid betreft (de locatie van) een bijbehorend bouwwerk.

- 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, de loods is als zodanig passend binnen de toegestane maten en er is een positief stedenbouwkundig advies.

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 genoemde buitenplanse afwijking zijn in hoofdstuk 4, paragraaf 4.2, de specifieke beoordelingscriteria opgenomen.

Het gaat in dit geval om 1.II Bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen ervan in het achtererfgebied en niet naar openbaar gebied gekeerd zijerf.

Hierover wordt gezegd: In het achtererfgebied en niet naar openbaar gebied gekeerd zijerf bestaan afwijkingsmogelijkheden voor (aangebouwde en vrijstaande) bijbehorende bouwwerken en uitbreidingen daarvan. Realisatie hiervan is mogelijk onder de navolgende voorwaarden. Tenzij anders is aangegeven betreffen de eisen zowel aangebouwde als vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

- 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 > akkoord.

- De maximale bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag 5 meter bedragen, mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen. Aanvragen worden per geval beoordeeld, waarbij de ruimtelijk relevante aspecten worden afgewogen. Hierbij wordt in ieder geval het aspect bezonning meegewogen > De loods krijgt een hoogte van 5,40 meter maar gezien de situering benedendijks is deze geringe overschrijding van de hoogte zonder meer acceptabel. Van

beïnvloeding van de bezonning is vanwege de situering geen sprake, net zo min als van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Doordat de loods benedendijks komt te liggen is de bouwhoogte t.o.v. de woning in verhouding een stuk lager.

- Indien vrijstaande bijbehorende bouwwerken op meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw worden gerealiseerd, zijn uitsluitend functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken toegestaan > akkoord.
- De stedenbouwkundige kwaliteit van de beoogde ontwikkeling is aanvaardbaar > akkoord, er is een positief stedenbouwkundig advies.
- Binnen de woonkernen is het totaal bebouwd oppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet groter dan 150m<sup>2</sup> en aangezien er sprake is van een vrijstaande woning op een perceel dat groter is dan 400m<sup>2</sup>, geldt een bebouwingspercentage van 35%: de loods heeft een oppervlakte van 150m<sup>2</sup> en het perceel meet 1913m<sup>2</sup> zodat 150m<sup>2</sup> ruim binnen de toegestane 35% valt > akkoord.

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

#### Planologisch / stedenbouwkundig

Op 13 augustus 2021 is het volgende planologisch/stedenbouwkundige advies uitgebracht: De aanvraag betreft het realiseren van een vrijstaande woning op Voorweg 22a te Nieuwe Wetering met een vrijstaand bijgebouw in het achtererfgebied. Voor het bijgebouw wordt een bouwhoogte beoogd van 5.4 meter. Het plan kan daarmee niet als vergunningvrij aangemerkt worden, want daarbij geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter. Echter, doordat de loods benedendijks komt te liggen is de bouwhoogte t.o.v. de woning in verhouding een stuk lager. De afwijking van 40 cm is dan ook beperkt en het ontwerp daarmee ruimtelijk inpasbaar.

Bovenstaand is op 31 januari 2022 als volgt aangevuld: Eerder is al een stedenbouwkundig advies gegeven over enkele strijdigheden bij het ontwerp voor de nieuwbouwwoning met bijgebouw op het adres Voorweg 22a 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 wat 'opgetild' te worden. Zodoende ontstaat er een strijdigheid met de maximale bouwhoogte: 7,28 meter t.o.v. 7 meter. Met de 10%-afwijkmogelijkheid 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

Op 26 juli 2021 resp. 12 oktober 2021 heeft de Omgevingsdienst West-Holland positief geadviseerd over de aspecten bodem en geluid.

#### 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 twee strijdigheden binnenplanse afwijkingen betreffen die voldoen aan de bijbehorende voorwaarden en dat voor wat betreft de loods geldt dat de private belangen niet worden geschaad gezien de ligging en de situering ten opzichte van de aangrenzende percelen c.q. bebouwing.

Argumenten

- De aanvraag kan deels binnenplans vergund worden en past deels 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: : W2021/238  
Zaaknummer: : 49817  
Omschrijving: : het bouwen van een woning met loods

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: : W2021/238  
Zaaknummer: : 49817  
Omschrijving: : het bouwen van een woning met loods

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