

Vibu Projectontwikkeling  
De heer  
Dorpsstraat 61A  
2396 HD Koudekerk aan den Rijn

datum 10 februari 2022  
ons kenmerk W2021/366  
uw brief van  
uw kenmerk  
behandeld door  
onderwerp Omgevingsvergunning voor de bouw van 67 woningen in Leimuiden (west)  
bijlage(n) div.

Geachte heer ,

Op 29 november 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 67 woningen, geregistreerd onder nummer W2021/366.

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

Plaatselijk bekend: Mastweg 1 t/m 19, Boeghof 1 t/m 6, Gaffelhof 1 t/m 5, Zeilstraat 1 t/m 6, Roerhof 1 t/m 3, Spiegelkade 1 t/m 5, Giekhof 1 t/m 12 en 14 en Polderlaan 26 t/m 35 te Leimuiden

Kadastraal bekend: Leimuiden, sectie A, nummers 1263 en 2348

## 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:

#	Naam/omschrijving
1.	6551309_1641909686619_Type_3_-_Opties_Rookmelders
2.	6551309_1641909880249_Nokhoogte_type_7_en_7.1
3.	uniec3_Type 3.3, kavel 12,19_2021-11-26_13_31_58
4.	uniec3_Type 3.1, kavel 63,65_2021-11-26_13_31_53
5.	uniec3_Type 3.3, kavel 13,20_2021-11-26_13_32_03
6.	uniec3_Type 4, kavel 10,17_2021-11-26_13_32_07
7.	uniec3_Type 4, kavel 26,29_2021-11-26_13_32_15
8.	uniec3_Type 4.1, kavel 14_2021-11-26_13_32_19
9.	uniec3_Type 4.1, kavel 15_2021-11-26_13_32_24
10.	uniec3_Type 4.1, kavel 35_2021-11-26_13_32_29
11.	uniec3_Type 4.1, kavel 36_2021-11-26_13_32_34
12.	uniec3_Type 7, kavel 43_2021-11-26_13_32_38
13.	uniec3_Type 7, kavel 44-46_2021-11-26_13_32_43
14.	uniec3_Type 7, kavel 47_2021-11-26_13_32_48
15.	uniec3_Type 7, kavel 48_2021-11-26_13_32_58
16.	uniec3_Type 7, kavel 49-51_2021-11-26_13_33_02
17.	uniec3_Type 7, kavel 52_2021-11-26_13_33_08
18.	uniec3_Type 7.1, kavel 22_2021-11-26_13_33_13
19.	uniec3_Type 7.1, kavel 23,24_2021-11-26_13_33_18
20.	uniec3_Type 7.1, kavel 25_2021-11-26_13_33_32
21.	uniec3_Type 1, kavel 03_2021-11-26_13_30_03
22.	uniec3_Type 1, kavel 09,61_2021-11-26_13_30_09
23.	uniec3_Type 1, kavel 32_2021-11-26_13_30_14
24.	uniec3_Type 1, kavel 60_2021-11-26_13_30_18
25.	uniec3_Type 2, kavel 01_2021-11-26_13_30_23
26.	uniec3_Type 2, kavel 04,21_2021-11-26_13_30_27
27.	uniec3_Type 2, kavel 31_2021-11-26_13_30_32
28.	uniec3_Type 3, kavel 02,07,08,11,18_2021-11-26_13_30_38
29.	uniec3_Type 3, kavel 05,06_2021-11-26_13_30_46
30.	uniec3_Type 3, kavel 16_2021-11-26_13_30_52
31.	uniec3_Type 3, kavel 30_2021-11-26_13_30_56
32.	uniec3_Type 3, kavel 39,42,57_2021-11-26_13_31_02
33.	uniec3_Type 3, kavel 66,67_2021-11-26_13_31_07
34.	uniec3_Type 3.1, kavel 27_2021-11-26_13_31_12
35.	uniec3_Type 3.1, kavel 28_2021-11-26_13_31_17
36.	uniec3_Type 3.1, kavel 33,37_2021-11-26_13_31_22

#	Naam/omschrijving
37.	uniec3_Type 3.1, kavel 34,38_2021-11-26_13_31_30
38.	uniec3_Type 3.1, kavel 40,53,55,58_2021-11-26_13_31_35
39.	uniec3_Type 3.1, kavel 41,54,56,59_2021-11-26_13_31_40
40.	uniec3_Type 3.1, kavel 62,64_2021-11-26_13_31_48
41.	713465992_32FB3A884F2D4BEA83F3C3F8597834C7
42.	728157949_65626F760A55406C87A23ED2D7A8AE5E
43.	730448708_D04A175DFA0A4D6686C42D084EE662A9
44.	775035774_BCE6B24210B24356A5B3F1FFDB38EE54
45.	781565340_628AA75B8E4746DEACEBB2D5E7B6BFBA
46.	790121803_E5A331DF411544CD81AED01E7A79B50F
47.	838011706_5AA4AF0EDE2B4549B8AD3D616F3C1672
48.	838984769_115048D2732F47C29826329505383D18
49.	855979940_AFD7FB8720E84AE895C38BD0376B370E
50.	912923982_D324C2CF8C674E998D807F1D1747F380
51.	922448140_8E775268720A4B9F817582C763510369
52.	930604120_619F3490A4194372BF144B1754B35E8C
53.	946487273_15325879190F42CA97D7B65972458905
54.	956152740_27AB743A93DB45F3A098FB9890330B24
55.	984393845_B69E45A94FAB4823A49693175D83CA6D
56.	120013587_6C17F194F8A247FEB0A1DB750BD6AB2D
57.	124661178_5980EA0B4D7B4514A747F0A64CC35E42
58.	126361174_71336F20436E4252BEDBE69F7252012E
59.	136191046_90D514C702F44FABB4CB54B3D38B6BC2
60.	149159444_097E6062DA2C4C919AA2F24DA446E571
61.	189872950_54BD56298B584131B8ABA498D01E12A6
62.	246916370_C1988E6FB4514EB98ADBEBD326F3ADB6
63.	320047635_8336817AA6E9494A90229698EE1AF05A
64.	340773236_27CD2571F98249088E5B81C7A096FAB8
65.	350351235_33A6D576B6F64F9F833B8B2397A073D1
66.	357189681_6C2E4D5D939842B6967BF47171D60DB3
67.	396925212_B3953DED29AE441F93B3C21FE49EC301
68.	447558780_FF81371BAA1A471D98D106F0B1A9DC68
69.	525772431_AB183E5E16A04D63ADF6E72178FA504D
70.	539114029_DFE3BDB301794ABEA4F5FEA902D2D3D0
71.	563635083_6D0A951D7414474BA0AE1DA25050D790
72.	582882564_81CEBA4791324405982E89922E463DDE
73.	583167561_AB55DBA70CB84326BD02E8C630F5EE33
74.	598073875_A08D25775E0A4091A7A24C25FE8E689F
75.	606503249_4873B6F487A740DBA39BD9CD04BA0E6E
76.	635998257_1E71C1D843DE4F0C91BD1D9278E6B10E
77.	642580911_85050BB6AB1A498197A10322CF3F9485
78.	660548100_29AE8386C29C48CE815707C5F341A499
79.	6551309_1638188700802_0900-2b_Ventilatieberekening_Type_4.1

#	Naam/omschrijving
80.	6551309_1638188745208_0900-2b_Ventilatieberekening_Type_4
81.	6551309_1638188785938_0900-2b_Ventilatieberekening_Type_7.1
82.	6551309_1638188827980_0900-2b_Ventilatieberekening_Type_7
83.	6551309_1638188892995_Tekening_9518_blad_1_en_2_Kavelindeling_en_bestem mingsplanlijnen_17-11-2021
84.	6551309_1638188975920_107213-19-009.919- _Parkeerbalans_Nieuwe_Rede_Leimuiden_West
85.	6551309_1638189042456_Archeologie_Quick_scan_Vestigia_25-10-2016
86.	6551309_1638196018744_11719_B5.178_Berging_enkel_type_7
87.	6551309_1638196190828_11719_20211126_Materiaal- _en_kleurenschema_def_fase_2
88.	6551309_1638185169486_11719_B5.002_Situatie
89.	6551309_1638185728868_11719_B5.120_Type_1_-_Overzicht
90.	6551309_1638185825193_11719_B5.121_Type_1_-_Opties_deel_1-2
91.	6551309_1638185887968_11719_B5.122_Type_1_-_Opties_deel_2-2
92.	6551309_1638185947591_11719_B5.130_Type_2_-_Overzicht
93.	6551309_1638185996389_11719_B5.131_Type_2_-_Opties_deel_1-2
94.	6551309_1638186045114_11719_B5.132_Type_2_-_Opties_deel_2-2
95.	6551309_1638186092119_11719_B5.140_Type_3_-_Overzicht
96.	6551309_1638186148782_11719_B5.145_Type_3.1_-_Overzicht
97.	6551309_1638186216107_11719_B5.146_Type_3.1_-_opties
98.	6551309_1638186278854_11719_B5.155_Type_3.3_-_Overzicht
99.	6551309_1638186328913_11719_B5.156_Type_3_-_Opties
100.	6551309_1638186368894_11719_B5.160_Type_4_-_Overzicht
101.	6551309_1638186413749_11719_B5.161_Type_4_-_Opties1
102.	6551309_1638186487221_11719_B5.162_Type_4_-_Opties2
103.	6551309_1638186563268_11719_B5.165_Type_4.1_-_Overzicht
104.	6551309_1638186623004_11719_B5.170_Type_7_-_Plattegronden_blok_A
105.	6551309_1638186683775_11719_B5.171_Type_7_-_Plattegronden_blok_B
106.	6551309_1638186735898_11719_B5.172_Type_7a_-_Opties1_-_Plattegronden
107.	6551309_1638186803752_11719_B5.173_Type_7a_-_Opties2_-_Plattegronden
108.	6551309_1638186854570_11719_B5.175_Type_7.1_-_Plattegronden
109.	6551309_1638186899227_11719_B5.176_Type_7.1_-_Opties1_-_Plattegronden
110.	6551309_1638186963504_11719_B5.177_Type_7.1_-_Opties2_-_Plattegronden
111.	6551309_1638187047178_11719_B5.179_Berging_dubbel_type_7
112.	6551309_1638187522742_11719_B5.370_Type_7_-_Gevels_en_drsn_blok_A
113.	6551309_1638187566841_11719_B5.371_Type_7_-_Gevels_en_drsn_blok_B
114.	6551309_1638187609866_11719_B5.372_Type_7_-_Opties_-_Gevels_en_drsn
115.	6551309_1638187655080_11719_B5.373_Type_7_-_Opties_-_Gevels_en_drsn
116.	6551309_1638187721320_11719_B5.375_Type_7.1_-_Gevels_en_drsn
117.	6551309_1638187789325_11719_B5.378_Type_7-1_-_Opties_-_Gevel_en_drsn
118.	6551309_1638187845805_11719_B5.379_Type_7-1_-_Opties_-_Gevel_en_drsn
119.	6551309_1638187884570_11719_B5.700_-_Principedetails

#	Naam/omschrijving
120.	6551309_1638187950975_11719_BB_berekeningen
121.	6551309_1638188016414_11719_BVO-GO-INHOUD_20211112
122.	6551309_1638188065033_11719_MPG_berekeningen
123.	6551309_1638188162169_11719_V_G-dossier
124.	6551309_1638188211245_11719_VG-plan
125.	6551309_1638188253751_PDL11719_20211126_projectdocumentenlijst_fase_2
126.	6551309_1638188312387_MKS11719_20211126_Materiaal- _en_kleurenschema_fase2
127.	6551309_1638188400639_0900-2b_Ventilatieberekening_Type_1
128.	6551309_1638188457334_0900-2b_Ventilatieberekening_Type_2
129.	6551309_1638188524898_0900-2b_Ventilatieberekening_Type_3.1
130.	6551309_1638188577919_0900-2b_Ventilatieberekening_Type_3.3
131.	6551309_1638188637782_0900-2b_Ventilatieberekening_Type_3
132.	6551309_1638189042456_Archeologie_Quick_scan_Vestigia_25-10-2016

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 de panden de nummeraanduiding Mastweg 1 t/m 19, Boeghof 1 t/m 6, Gaffelhof 1 t/m 5, Zeilstraat 1 t/m 6, Roerhof 1 t/m 3, Spiegelkade 1 t/m 5, Giekhof 1 t/m 12 en 14 en Polderlaan 26 t/m 35 te Leimuiden toe te kennen.

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit nummeraanduiding en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	Tekening	W2021_366_Polderlaan_Mastweg_Giekhof_Spiegelkade_Zeilstraat_Roerhof_Gaffelhof_Boeghof_Situatie_def

### Nummeraanduiding

Op grond van de Wet BAG moeten alle verblijfsobjecten worden geregistreerd en worden voorzien van een adres. De betreffende panden voldoen aan alle daaraan geformuleerde kenmerken zodat aan elke 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 67 woningen.

### **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 23 december 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Naar aanleiding daarvan hebben we op 11 januari 2022 alle gegevens ontvangen. Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort voor een totaal van 19 dagen.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de uiteindelijke aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit voor de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

### **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 een gebied waarvoor bestemmingsplan Leimuiden-West met de bestemming Woongebied (artikel 11) en de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering (artikel 13) geldt.

Het bouwplan wijkt af van het bepaalde in:

- 11.2.1.a van de regels waarin staat dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bij verschillende bouwkvavels staan de hoofdgebouwen voor een deel buiten het bouwvlak;
- 11.2.1.c van de regels waarin staat dat de goothoogte van gebouwen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte geldt. Een aantal woningen heeft een goothoogte van 5.54m of 6.36m waar 4m resp. 6m is toegestaan;
- 11.2.1.d van de regels waarin staat dat, in afwijking van het gestelde onder 11.2.1.c, de goothoogte aan de zijde van de voorgevel van de woning 6m mag bedragen. Een aantal woningen heeft aan deze zijde een goothoogte van 6,36m;
- 11.2.1.e van de regels waarin staat dat de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedraagt. Deze maximale bouwhoogte mag overal 9m bedragen, maar een aantal woningen heeft een bouwhoogte van 9.29m;

- 13.2.b van de regels waarin staat dat op deze gronden ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels - uitsluitend mag worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Er is sprake van nieuwbouw.

Hierdoor is het project strijdig 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;

*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).

De volgende zorgplichtmaatregelen zijn van toepassing:

Milieuaspect Ecologie -soortenbescherming

- Broedende vogels mogen niet worden verstoord en in gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels dienen bij voorkeur buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort, globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en eind augustus. Voordat gestart wordt met versturende activiteiten moet worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn. Wanneer de werkzaamheden starten in het broedseizoen moet deze inspectie worden uitgevoerd door een deskundig ecooloog;
- Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen.

### **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. Deze is reeds verleend, zo is per mail van 10 januari 2022 bevestigd door het HHR.

### **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 Leimuiden-West en heeft de bestemming Woongebied (artikel 11) en de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering (artikel 13). Verder zijn van belang de Algemene regels, voor wat betreft het parkeren (artikel 18.2).

Het plan wijkt af van artikel

- a) 11.2.1.a van de regels waarin staat dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd > bij verschillende bouwkvavels staan de hoofdgebouwen voor een deel buiten het bouwvlak;
- b) 11.2.1.c van de regels waarin staat dat de goothoogte van gebouwen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte geldt > een aantal woningen heeft een goothoogte van 5.54m of 6.36m waar 4m resp. 6m is toegestaan;
- c) 11.2.1.d van de regels waarin staat dat, in afwijking van het gestelde onder 11.2.1.c, de goothoogte aan de zijde van de voorgevel van de woning 6m mag bedragen > een aantal woningen heeft aan deze zijde een goothoogte van 6,36m;
- d) 11.2.1.e van de regels waarin staat dat de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedraagt > deze maximale bouwhoogte mag overal 9m bedragen, maar een aantal woningen heeft een bouwhoogte van 9.29m;
- e) 13.2.b van de regels waarin staat dat op deze gronden ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels - uitsluitend mag worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering > er is sprake van nieuwbouw.

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 strijdigheden met de bestemmingen Woongebied, goothoogte en Waterstaat - Waterkering geldt dat hierin kan worden voorzien door toepassing van artikel 2.12. eerste lid, aanhef en onder a, onder 1° juncto resp.

- (b en c > Woongebied, goothoogte): artikel 11.3 van de regels van het bestemmingsplan: In afwijking van het bepaalde in 11.2.1.c is een hogere goothoogte toegestaan mits de bebouwing binnen de denkbeeldige lijn tussen de in 11.2.1 vastgelegde goot- en bouwhoogte past, tot een maximale goothoogte van 7,0 meter > de hoogte wordt 6,36;

- (e > Waterstaat - Waterkering): artikel 13.3.2 van de regels van het bestemmingsplan: Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 13.2.b, ten behoeve van nieuwbouw, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van het hoogheemraadschap aan te leveren > aanvrager is verzocht advies van het HHR aan te leveren; het HHR heeft op 10 januari 2022 aangegeven dat 'de benodigde watervergunningen zijn afgegeven'.

#### *Buitenplanse Bor-afwijking*

Voor wat betreft de strijdigheden met de bestemming Woongebied - a) bouwvlak en d) bouwhoogte - 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 11 en 13 van de planregels resp. van artikel 4.1 van Bijlage II van het Bor.

#### Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

- Woongebied, goothoogte en Waterstaat - Waterkering

Zoals gezegd kennen de Wabo en het bestemmingsplan Leimuiden-West 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).

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 het positieve stedenbouwkundige advies 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 het plangebied 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.

- Woongebied, goothoogte

Van de overige algemene uitgangspunten is hier van toepassing 5. Uitbreiding van bedrijvigheid. Daarbij wordt gezegd

- in beginsel wordt binnen een bestemmingsvlak en op een Bedrijventerrein meegewerkt aan uitbreiding van bedrijvigheid: hier is sprake van een agrarisch bestemmingsvlak;
- aangesloten moet worden bij de omgeving voor wat betreft zaken als goot- en nokhoogte en voorgevelrooilijn: de loods krijgt dezelfde maatvoering als de kassen waar hij tegenaan gebouwd wordt. De voorgevelrooilijn wordt niet overschreden.

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

- Waterstaat - Waterkering

Gezien het specifieke karakter van deze afwijking, in combinatie met het feit dat de waterbeheerder de benodigde vergunningen heeft verleend, zijn de overige algemene uitgangspunten niet beoordeeld.

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.

- Woongebied, bouwvlak en Woongebied, bouwhoogte

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 afwijkmogelijkheden 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, 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 > akkoord.

- Bij het vergroten van het hoofdgebouw mag de goot- en nokhoogte niet in strijd met het bestemmingsplan worden uitgevoerd > overschrijding van de betreffende hoogten is een van de redenen van de onderhavige afwijkprocedure; naar onze mening wordt de betreffende strijdigheid voldoende ondervangen door het positieve stedenbouwkundige advies dat ter zake is uitgebracht.

- 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, ter zake is een positief stedenbouwkundig advies uitgebracht.

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

*specifieke beoordelingscriteria*

Het gaat in dit geval om I Bijbehorende bouwwerken. Het vervolg van deze paragraaf gaat over bijbehorende bouwwerken in het voor-, achter- of zijerfgebied. Het 'bijbehorende bouwwerk' betreft bij deze aanvraag evenwel deels een uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak en deels 'in de hoogte' hetgeen dus niet getoetst kan worden aan de regels van het beleid. Naar onze mening bieden de inhoud van [dit onderdeel](#) en het stedenbouwkundige advies voldoende aanleiding voor een positieve conclusie ten aanzien van dit toetsingskader.

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

**Planologisch / stedenbouwkundig**

Op 23 december 2021 is het volgende planologisch/stedenbouwkundige advies uitgebracht: De aanvraag betreft het realiseren van 67 woningen binnen het plangebied van Leimuiden-West. Leimuiden-West betreft nieuwbouwproject, dus het plan is als geheel ontworpen en

zodoende al stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het ontwerp voldoet op verschillende punten (overschrijding bouwvlakken en goot-/bouwhoogte) niet aan het bestemmingsplan, maar de overschrijdingen zijn van beperkte aard. De stedenbouwkundige opzet van het plan en de voornaamste uitgangspunten komen hiermee niet in gevaar. Het ontwerp van de woningen is op zichzelf, maar ook als onderdeel van het gehele woningbouwproject stedenbouwkundig aanvaardbaar.

### **Parkeren**

Ingevolge het bepaalde in artikel 11.4.3 Parkeren dient te worden voldaan aan de parkeerregels, zoals opgenomen in artikel 18.2 Voldoende parkeergelegenheid. De Adviseur verkeer en vervoer heeft op 14 januari 2022 aangegeven dat hij kan instemmen met de overgelegde parkeerbalans en dat daaruit blijkt dat een de betreffende parkeernormen wordt voldaan.

### **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 kleine afwijkingen van de diverse bouwwerken betreft met een zodanig geringe impact op de omgeving dat de private belangen van omwonenden niet worden geschaad.

### **Argumenten**

- De aanvraag kan binnenplannen vergund worden resp. past binnen de reikwijdte van het Bor.
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- Met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.
- Het plan is financieel uitvoerbaar.
- 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. 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: : W2021/366  
Zaaknummer: : 406663  
Omschrijving: : het bouwen van 67 woningen

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: : W2021/366  
Zaaknummer: : 406663  
Omschrijving: : het bouwen van 67 woningen

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