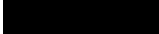


datum
ons kenmerk W2022/018
uw aanvraag van 19 januari 2022
uw kenmerk 21030
behandeld door 
onderwerp Omgevingsvergunning bouwen woning Molenkade 1a te Leimuiden en
toekennen nummeraanduiding
bijlage(n) div.

Geachte ,

Op 28 februari 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning, geregistreerd onder nummer W2022/018.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie:

Plaatselijk bekend: Molenkade 1a te Leimuiden

Kadastraal bekend: Leimuiden, sectie A, nummer 3093 (gedeeltelijk)

Besluit

Wij hebben op 28 februari 2023 besloten:

a. Gelet op:

- artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening);
- de 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 is 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 activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, gelet op de in onderdeel 2 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen en voorwaarden.

Bijgevoegde documenten omgevingsvergunning

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

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	overzicht	handtekeningen bureu
2.	rapportage	bodemonderzoek IDDS
3.	rapportage	ruimtelijke onderbouwing Freyr Architecten
4.	tekening	21030 bestektekening

Besluit nummeraanduiding

Tevens hebben wij op 28 februari 2023 besloten om op grond van de Wet basisregistraties
adressen en gebouwen (BAG) aan de woning de nummeraanduiding Molenkade 1a te
Leimuiden toe te kennen. Op grond van de Wet BAG moeten alle verblijfsobjecten worden
geregistreerd en worden voorzien van een adres. De betreffende woning voldoet aan alle
daaraan geformuleerde kenmerken zodat daaraan een nummeraanduiding is toegekend. U
kunt op www.postnl.nl/postcode-zoeken de postcode voor de woning vinden.

Bijgevoegd document nummeraanduiding

Het volgende document wordt meegestuurd met het besluit nummeraanduiding en is als
gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

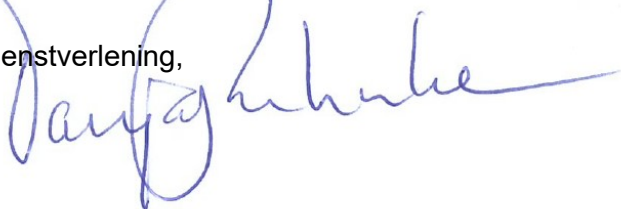
#	Soort	Naam/omschrijving
1.	tekening	nummeraanduiding

Inwerkingtreding vergunning

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het in indienen van een beroepschrift is
verstreken.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,
teamleider Dienstverlening,
[REDACTED]



Beroep instellen tegen een besluit van het college van burgemeester en wethouders

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na dagtekening van dit besluit beroep instellen bij de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH te Den Haag. Vermeld in uw beroepschrift uw naam, adres en handtekening, de datum, de omschrijving van het besluit en de reden van uw beroep. Het beste is om ook een kopie van het besluit mee te sturen.

U kunt uw beroep ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor hebt u DigiD nodig.

Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig, totdat over uw beroepschrift is beslist.

Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang dan kunt u, naast uw beroepschrift, 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 beroepschrift toe te voegen.

U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u DigiD nodig. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Onderdelen beschikking

1. Procedureel
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
3. Bijlage behorend bij de beschikking

1. Procedureel

Projectomschrijving

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt: het bouwen van een levensloopbestendige woning.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, en op het bepaalde in artikel 2.4, eerste lid Wabo, 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 3.10 van de Wabo juncto afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Volledigheid

Uw aanvraag voldeed niet aan de geldende indieningsvereisten. In verband hiermee hebben wij u op 2 februari 2022 schriftelijk verzocht om aanvullende gegevens in te dienen. De laatste gevraagde aanvullende gegevens hebben wij op 23 maart 2022 van u ontvangen. Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort voor een totaal van 49 dagen.

Wij zijn van oordeel dat uw aanvraag en de aanvullingen daarop voldoende informatie bevatten voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit voor de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen en zal inhoudelijk worden getoetst.

Verlenging beslistermijn

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

Ter inzage ontwerpbeschikking

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van de Awb van 29 december 2022 tot en met 8 februari 2023 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Er zijn geen redenen om in het definitieve besluit veranderingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbesluit.

2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

Het perceel valt onder de bepalingen uit het bestemmingsplan Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude en heeft de bestemming Wonen (artikel 19) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie (artikel 21).

Het plan past binnen de archeologische dubbelbestemming.

Het plan wijkt af van

- a. artikel 19.2.3.a van de planregels waarin staat hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd > er wordt gebouwd buiten een bouwvlak;
- b. artikel 19.2.2.d van de planregels waarin staat het aantal woningen mag niet worden vermeerderd, dan wel het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding > het aantal woningen neemt toe.

Hierdoor is het project strijdig met het bestemmingsplan.

Procedure

Gelet op de in de aanvraag opgenomen activiteit en de bijbehorende afwijkmogelijkheid is er sprake van een uniforme uitgebreide voorbereidingsprocedure ingevolge artikel 3:4 Awb.

Afwijkmogelijkheid

De aanvraag betreft een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit betekent dat de activiteit alleen kan worden uitgevoerd indien toestemming wordt verleend voor het handelen c.q. bouwen in afwijking van het planologische regime.

Uitgebreide planologische afwijking

Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkmogelijkheden om in de bovengenoemde strijdigheden te voorzien. Ook regulier buitenplans biedt daarvoor geen mogelijkheden. De conclusie is dan ook dat er alleen medewerking kan worden verleend onder toepassing van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a.3° Wabo: Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit betreft een uitgebreide planologische afwijking (Upa).

reactie

De aanvraag betreft een project als hierboven omschreven en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, zodat de betreffende afwijkmogelijkheid toepasbaar is. Bij het

doorlopen van de Upa worden overigens de eerdergenoemde binnenplanse strijdigheden direct meegenomen, enerzijds omdat de uitgebreide procedure leidend is en anderzijds vanwege het feit dat aan de betreffende voorwaarden wordt voldaan.

Conclusie: de aanvraag past binnen de reikwijdte van artikel 2.12.1.a.3° van de Wabo.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Zoals hierboven aangegeven kent de Wabo de mogelijkheid om 'uitgebreid' af te wijken van het geldende bestemmingsplan en voldoen de betreffende plannen aan de daarbij behorende voorwaarden. De volgende vraag is of de benodigde afwijking past in het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.

algemene uitgangspunten

In paragraaf 3.3 zijn de algemene uitgangspunten geformuleerd. In dit geval betreft het punt 3. Realisatie en/of toename van (bedrijfs)woningen en/of een uitbreiding daarvan. Hierover wordt - voor zover van toepassing - het volgende gezegd:

- 1) Toename van het aantal woningen binnen het Glastuinbouwgebied en Bedrijventerreinen is niet toegestaan > de Molenkade is onderdeel van een woonkern.
- 2) Toename van het aantal zelfstandige woningen binnen de Woonkernen en het Buitengebied is slechts mogelijk voor zover dit passend is binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering en voldoet aan de Ladder van de Duurzame Verstedelijking > aangezien het één woning betreft is deze toetsing niet uitgevoerd.
- 3) Toename van bedrijfswoningen is niet toegestaan voor zover dit niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering > dit is niet aan de orde.
- 4) Bij bouwplannen dient aangesloten te worden bij de omgeving wat betreft zaken als goot- en nokhoogte en voorgevelrooilijn > akkoord, ter zake is een positief stedenbouwkundig advies uitgebracht.
- 5) Woningbouw dient te voldoen aan de Nota Inbreidingslocaties > deze voorwaarde wordt ondervangen door het positieve stedenbouwkundige advies.

specifieke beoordelingscriteria

Paragraaf 4.3 van het Afwijkingenbeleid betreft de Upa's en hierover wordt het volgende gezegd: Gezien de diversiteit van verzoeken is het onmogelijk om hiervoor gedetailleerd beleid te formuleren. Dit wordt per geval beoordeeld.

- 1) Van belang hierbij is dat de accenten per deelgebied en de algemene uitgangspunten belangrijke pijlers zijn voor de beoordeling van het initiatief.
- 2) Ook is bij de beoordeling de ruimtelijke inpasbaarheid een belangrijk onderdeel van de toetsing. Initiatieven waarbij deze procedure moeten worden doorlopen, betreffen immers vaak ontwikkelingen die een grote invloed kunnen hebben op de (leef)omgeving en haaks kunnen staan op de accenten binnen de verschillende deelgebieden die de gemeente kent.
- 3) In beginsel is voor deze procedure een Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de raad vereist. (.....)
- 4) Naast de algemene uitgangspunten en de specifieke criteria dient per ontwikkeling beoordeeld te worden of aan de haalbaarheidscheck uit hoofdstuk 5 kan worden voldaan.

reactie

ad 1) Zowel aan de accenten per deelgebied als aan de algemene uitgangspunten wordt voldaan.

ad 2) Voor wat betreft de ruimtelijke inpasbaarheid wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing van Freyr Architecten van 14 november 2022.

ad 3) Vanwege de aard en omvang van de aanvraag is een vvgb van de raad niet noodzakelijk.

ad 4) 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 nadelig worden beïnvloed; dit blijkt mede uit het positieve stedenbouwkundige advies.
- 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 Molenkade 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.
- Te verwachten hoge bijkomende kostenposten: voor de gemeente zijn geen hoge bijkomende kostenposten te verwachten.

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

Planologisch / stedenbouwkundig

Op 22 november 2022 is een positief planologisch/stedenbouwkundig advies uitgebracht: De aanvraag betreft het realiseren van een vrijstaande woning op het perceel achter Willem van der Veldenweg 17 te Leimuiden. De beoogde woning wordt maximaal circa 6 meter hoog en komt als het ware in lijn met bestaande bebouwing te staan, waardoor de impact op zowel het straatbeeld als op het uitzicht van omliggende woningen nihil zal zijn. In de tekeningen is te zien dat er een afstand van 3 meter wordt aangehouden tussen de éénlaagse uitbouw van de nieuwe woning en het bestaande bijgebouw achterop het perceel van Willem van der Veldenweg 17 waar de overkapping van wordt verwijderd. Hier heeft intensief afstemming over plaatsgevonden met de initiatiefnemer en dit is een wenselijke afstandsmaat. Op die manier ontstaat er wat meer lucht op beide percelen. Het bestaande botenhuis - dat qua architectuur/uitstraling afsteekt tegen de bestaande bebouwing - wordt gesloopt en vervangen door een nieuw botenhuis. Geconcludeerd wordt dat het ontwerp ruimtelijk inpasbaar is.

Milieu

De bij de aanvraag ingediende ruimtelijke onderbouwing is voorgelegd aan de Omgevingsdienst West Holland (ODWH) voor wat betreft de milieuaspecten bedrijven en milieuzonering, bodem, ecologie, externe veiligheid en geluid. De ODWH heeft op 20 april 2022 en op 29 juli 2022 een inhoudelijk advies uitgebracht. Naar aanleiding daarvan is de

ruimtelijke onderbouwing op enkele onderdelen aangepast en op 29 juli 2022 heeft de ODWH een definitief positief advies uitgebracht.

Parkeren

Op eigen terrein worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd, hierdoor wordt voldaan aan het gestelde in de Nota parkeernormen 2018.

Argumenten

- De aanvraag voldoet
 - aan de uitgangspunten van de besluitvorming inzake het voorafgaande principeverzoek;
 - aan het bepaalde in het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.
- Er is een positief advies van de ODWH.
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- Met aanvrager is een anterieure overeenkomst afgesloten.
- Buren worden niet onevenredig in hun belangen getroffen.
- Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren.
- Er is voldoende parkeerruimte.
- Er zijn geen privaatrechtelijke bezwaren.
- Er is geen strijd met andere regelgeving, zoals Rijks- of provinciaal beleid.

Voorschrift krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

Het volgende voorschrift is van toepassing:

- a. Voordat met het bouwen van de woning mag worden begonnen, moet er een onherroepelijke omgevingsvergunning zijn voor de activiteit bouwen.

Conclusie

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning bouwen woning Molenkade 1a te
Leimuiden en toekennen nummeraanduiding

W2022/018

3. Bijlage behorend bij de beschikking

- Folder 'Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden'